

Entwurf vom 30.12.1997

V03078630.SAM
AZ: 656.63:152

VERTRAG

über

**die Ausarbeitung des Nutzungskonzepts und
die Erschließung für das Baugebiet "S1" in Schömberg**
(zugleich Textteil zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan)
(Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch)

zwischen

der Gemeinde Schömberg

-vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Vogel, 75328 Schömberg
- im folgenden Gemeinde -

und

der Firma Philipp & Roser GmbH in 72649 Wolfschlugen

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Fritz Philipp
- im folgenden Vorhabensträger-



Vorbemerkungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg hat beschlossen, dass das Sanatorium 1 abgerissen wird und das Gebiet Flst.Nr. 66 sowie ein Teil des Flst.Nr. 66/1 in Schömberg neu geordnet und überbaut wird.

Die Gemeinde beauftragt den Vorhabenträger mit dem Abbruch des Sanatoriums 1 und mit der Planung, Erschließung, Vermessung und Überbauung nach den Vorgaben der Gemeinde.

Zur Regelung ihrer Rechtsbeziehungen schließen die Parteien folgenden

V E R T R A G

über

**die Ausarbeitung des Vorhaben-/Nutzungskonzepts und die
Erschließung und Überbauung für das Gebiet "S1"
in Schömberg**

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger erarbeitet Planungen für das Flst.Nr. 66 sowie einen Teil des Flst.Nr. 66/1 in Schömberg gemäß den Vorschriften des I. Teils dieses Vertrags (§§ 2 - 8).
- (2) Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Planung, Erschließung, Vermessung, Überbauung und Vermarktung des Baugebietes "S1" gemäß den Vorschriften des II. Teils dieses Vertrages (§§ 9 -16).

I. Teil - Vorhaben-/Nutzungskonzept

§ 2

Vertragsgegenstand "Nutzungskonzept"

Der Vorhabenträger beantragt den Abbruch der heutigen Gebäudesubstanz auf dem Flst.Nr. 66 in Schömberg und arbeitet für das in beiliegendem Lageplan umrandete Planungsgebiet (Anlage 1) ein Baugesuch entsprechend dem nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Vorhaben- und Nutzungskonzept aus.

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan werden für die Gemeinde Schömberg wichtige Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere ein großflächiger Lebensmittelmarkt hergestellt und gleichzeitig damit Arbeitsplätze neu geschaffen und gesichert. Mittel- bzw. langfristig werden Wohnungen zentrumsnah in Schömberg angeboten.

Damit die bestehenden Erschließungsstraßen den künftigen Verkehr aus dem Vorhaben- und Erschließungsbereich abwickeln können, wird der Kreuzungsbereich "Hugo-Römpler-Straße/Talstraße" im Rahmen dieses Vorhabens umgebaut.

Die Einzelheiten dazu werden in den nächsten Abschnitten dieses Vertrages konkretisiert.

§ 3

Vorhaben- und Nutzungskonzept

(1) Das Grundstück Flst.Nr. 66 sowie ein Teil des Flst.Nr. 66/1 in Schömberg wird in drei Bereiche aufgeteilt (siehe Anlage 2). Die drei Bereiche erhalten die Bezeichnungen A, B und C.

(2) Die drei Bereiche werden wie folgt genutzt:

Bereich A

Gemischt genutzter Gebäudekomplex für Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Läden, Restaurants, Büros, Wohnungen sowie altenbetreute Wohnungen

Bereich B

Wohnbebauung

Bereich C

Promenade

- (3) Für die Bereiche A und B sind im Grünordnungsplan vom 08.12.1997 die Ausgleichs- und Eingriffsmaßnahmen dargestellt. Das Büro Rainer Woelfle, Pforzheim wurde von der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträger beauftragt, diesen Grünordnungsplan einschließlich aller notwendigen Bestandteile zu erstellen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen müssen in den Bereichen A - C nachgewiesen und durchgeführt werden.
- (4) In nachfolgenden Bestimmungen wird Näheres über die Bebauung und die Verantwortlichkeit für die einzelnen Bereiche geregelt.

§ 4

Bereich A

- (1) Für den Bereich A ist ein Gebäudekomplex vorgesehen, in den ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt, Läden, Restaurants, Büros und Wohnungen integriert sind. Im einzelnen gilt folgendes:
- (2) 2. Untergeschoß
Im 2. Untergeschoß sind eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen und Nebenräume mit 130 qm vorgesehen.
- (3) 1. Untergeschoß
Im 1. Untergeschoß ist ein Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters (nicht Discounter) mit einer Nutzfläche von max. 1.000 qm und zusätzlich ein Getränkemarkt mit einer Nutzfläche von max. 300 qm vorgesehen, hinzukommen die Nebenflächen für den Markt mit 230 qm und die Wohnungen mit 380 qm.
- (4) Erdgeschoß
Im Erdgeschoß sind Läden, Restaurants, Büros und Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 1.300 qm (1.210 qm ohne Terasse) zulässig, wobei jede einzelne Nutzungsart 300 m² Nutzfläche nicht überschreiten darf.
- (5) 1. Obergeschoß
Im 1. Obergeschoß sind Wohnungen und Büros mit einer max. Nutzfläche von 1.080 qm zulässig. Es sind altenbetreute Wohnungen zulässig, wobei ein Vertrag mit einer betreuenden Einrichtung vorausgesetzt wird.
- (6) 2. Obergeschoß
Im 2. Obergeschoß sind ebenfalls Wohnungen und Büros mit einer max. Nutzfläche von 1.080 qm zulässig. Es sind altenbetreute Wohnungen zulässig, wobei ein Vertrag mit einer betreuenden Einrichtung vorausgesetzt wird.
- (7) Dachgeschoß
Im den Dachgeschossen sind Wohnungen und Büros mit einer max. Nutzfläche von insgesamt 1.755 qm zulässig.
- (8) Höhenentwicklung
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe entspricht der Höhe der Ecke

Hugo-Römpler-Straße/Talstraße (ca. 624,50 m über NN). Die maximale Höhe dieses Gebäudekomplexes bis Oberkante Dach (im Bereich des Firstes gemessen) darf im Mittelbau 18,35 m und im Seitenflügel 17,70 m, gemessen ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe, nicht überschreiten.

(9) Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 38 - 45 Grad festgesetzt.

(10) Gestaltung des Gebäudes

Die Gestaltung des Gebäudes richtet sich nach dem Bebauungsvorschlag vom 06.06.1997. Eine anderweitige Gestaltung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.

(11) Stellplätze

Die südlich und östliche gelegene Parkreihe (in Anlage 2 als P1 und P2 bezeichnet) muß mit einer naturnahen Überdachung versehen werden. Es dürfen insgesamt höchstens 120 Stellplätze oberirdisch angelegt werden.

Für den Stellplatzbedarf insgesamt gilt im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung die Stellplatzverordnung (VwV Stellplätze vom 16.04.96). Für die Wohnnutzung wird unabhängig davon ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgelegt.

Für die gewerbliche Nutzung wird für die Stellplatzberechnung die o. g. Verwaltungsvorschrift angewandt (je Nutzungsart jeweils der Mindestwert dieser Vorschrift).

(12) Außenanlagengestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen ist möglichst naturnah zu halten. Die Parkplätze und Verkehrsflächen müssen wasserdurchlässig sein, so dass das Oberflächenwasser versickern kann. Die Gliederung der Außenanlagen mit Baumpflanzung sind in einem Grünordnungsplan vom 08.12.1997 nachgewiesen.

(13) Der Kreuzungsbereich "Hugo-Römpler-Straße/Talstraße" wird umgebaut und den künftig zu erwartenden Verkehrsverhältnissen angepaßt. Mit den Planungen dafür wurde das Ingenieurbüro W. Hudelmaier in Dobel, auf Kosten des Vorhabenträgers beauftragt.

§ 5

Bereich B

(1) Grundsätzliches

Im Bereich B ist eine Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen. Die Wohnbebauung stuft sich von Nord nach Süd ab. Es sind zwei Baureihen vorgesehen, die entsprechend dem Bauseuch vom 04.12.1997 gegliedert werden.

(2) Gebäudegröße

An der Talstraße sind vier gegliederte Baukörper mit einem Außenmaß von 13 x 23 m zulässig.

Im südlichen Bereich sind 6 Reihenhäuser mit Außenmaßen 6,375 x 10,50 m zuzüglich Erker, zulässig. Es dürfen höchstens drei gegliederte Häuser zusammengefaßt werden.

Im südlichen Bereich sind weiter vier Einfamilien- bzw. Doppelhäuser mit Außenmaßen 12,50 x 10,50 m zuzüglich Erker zulässig.

(3) Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der 4 Baukörper (entlang der Talstraße) bis Oberkante Dach (im Bereich des Firstes gemessen) darf 17,25 m Gesamthöhe, gemessen jeweils in Gebäudemitte vom Niveau der Talstraße, nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Reihenhäuser bis Oberkante Dach (im Bereich des Firstes gemessen) darf 11,50 m Gesamthöhe, ab der künftigen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der Einfamilien-/Doppelhäuser bis Oberkante Dach (im Bereich des Firstes gemessen) darf 10,25 m Gesamthöhe, ab der künftigen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte (Eingangsseite), nicht überschreiten.

(4) Auffüllungen

Das Gelände darf flächig maximal 2 m aufgefüllt werden.

Die Promenade (Bereich C) orientiert sich am heutigen Geländeniveau. Angrenzende Auffüllungen müssen allmählich verzogen werden.

(5) Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 38 - 45 Grad.

(6) Gestaltung

Die Gestaltung der Wohnbebauung muss in Einklang zu der Gestaltung der Bebauung des Bereichs A stehen.

(7) Stellplätze

Pro Wohnung müssen 1,5 Stellplätze ausgewiesen werden. Die Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen. Entlang der Talstraße dürfen höchstens 22 Stellplätze ausgewiesen werden. Nebeneinanderliegende Stellplätze sind nach mindestens 4 Stellplätzen durch ein Pflanzbeet zu unterbrechen.

Sollte die Erschließungsplanung des Büro Hudelmaier ergeben, daß einzelne Stellplätze nicht angelegt werden sollten, dann behält die Gemeinde sich vor einzelne Stellplätze nicht anlegen zu lassen.

Bei den Reihenhäusern und den Einfamilien-/Doppelhäusern im südlichen Bereich sind Stellplätze und Garagen zulässig. Ein vom Vorhabenträger zu erarbeitendes Gesamtkonzept bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zwischen den Gebäuden geplante Garagen, Carports oder ähnliches müssen offen gestaltet werden, sodaß für den Betrachter nicht der Eindruck entsteht, daß es sich um einen durchgehenden Baukörper handelt. Einzelheiten in diesem Zusammenhang müssen noch im Rahmen des Baukonzeptes und des Baugesuches abgestimmt werden und bedürfen unabhängig von diesem Vertrag noch der Zustimmung der Gemeinde.

Für im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets zulässige Nutzungen außer Wohnungen wird für die Stellplatzberechnung die o. g. Verwaltungsvorschrift angewandt (je Nutzungsart jeweils der Mittelwert dieser Vorschrift).

(8) Baumpflanzungen

Im Bereich B sind entlang der Talstraße im Abstand von ca. 15 - 20 m jeweils ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Näheres dazu wird im Grünordnungsplan vom 08.12.1997 geregelt.

§ 6

Bereich C

(1) Grundsätzliches

Der Bereich C soll eine öffentliche Promenade zur Verbindung des Schömberger Ortskerns mit dem Eulenbachtal darstellen. Der im Flst. 207 verlaufende, verdolte Eulenbach wird teilweise in den Promenadenbereich geleitet und freigelegt. Der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz wird im Bereich C auf Kosten des Vorhabenträger angelegt. Diese Planung wird noch im Detail mit der Gemeinde abgestimmt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für die Planung und Ausführung des Bereiches C zu tragen.

Das Büro Rainer Woelfle, Pforzheim wurde von der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträger beauftragt, diese Planung, einschließlich Bachlauf, Spielplatz und aller sonst notwendigen Bestandteile zu erstellen.

Die erschließungstechnischen Fragen im Zusammenhang mit der Freilegung des Bachlaufes werden gemeinsam vom Büro Woelfle und Büro Hudelmaier erarbeitet.

§ 7

(1) frei

§ 8

Projektabwicklung

(1) Verantwortlichkeit

Der Vorhabenträger ist vollständig für die Planung, Erschließung, Bebauung, Vermessung und Vermarktung der Bereiche A, B und C nach Vorgaben dieses Vertrags und der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplan verantwortlich.

(2) Abwicklung und Durchführungsverpflichtung

Für die Abwicklung des Gesamtprojekts gilt folgendes:

Nach bestandskräftiger Abbruch- bzw. Baugenehmigung ist zunächst die jetzige Bausubstanz des Sanatoriums 1 auf dem Grundstück Flst.Nr. 66 abzubrechen.

Die baulichen Anlagen sind bis spätestens 12 Monate nach Abbruch bzw. Baugenehmigung abzubrechen und das Baufeld von Bewuchs vollständig abzuräumen. Die zeitliche Abwicklung des Abbruchs ist im Hinblick auf die touristischen Belange Schömbergs mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Mit der Neubebauung des Areals und von Teilen des Areals darf erst begonnen werden, wenn die jetzt vorhandene Bausubstanz völlig beseitigt und das Gelände planiert ist. Eine Vermarktung bzw. Veräußerung des

Grundstückes oder Teilen des Grundstückes ist erst nach den o. g. Abbruch- und Abräumarbeiten zulässig.

Danach soll zuerst mit der Bebauung des Bereichs A begonnen werden, wobei zwingend zuerst der Kreuzungsbereich "Hugo-Römppler-Straße/Talstraße" umgebaut werden muß. Die Vorhaben im Bereich A sind bis spätestens 30.06.2000 herzustellen, d. h. bezugsfertig und abgenommen sein.

Bevor mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich B begonnen wird, sind die dafür erforderlichen Erschließungsarbeiten, insbesondere der Bau des "Brühlweg" abzuschließen und von der Gemeinde abzunehmen. Sollten teilweise Maßnahmen aus technischen Gründen nicht abgeschlossen werden können, so werden in Absprache mit der Gemeinde andere Regelungen getroffen (z. B. Fertigstellung Straße und Neubau Tiefgarage). Vor Abnahme der Erschließungsarbeiten dürfen auch Grundstücke bzw. Teile des Grundstückes im Bereich B nicht veräußert werden.

Die Vorhaben im Bereich B sind bis spätestens 30.09.2010 vollständig herzustellen.

Mindestens 30 % der Arbeiten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit des Bereiches A oder bis zur zulässigen Veräußerung oder teilweisen Veräußerung des Grundstückes, spätestens jedoch bis 30.06.2000 abzuschließen.

Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im gleichen Verhältnis zum Baufortschritt der Arbeiten im Bereich B, spätestens jedoch bis 30.09.2001 abzuschließen. Das gleiche gilt sinngemäß für eine Veräußerung bzw. einer teilweisen Veräußerung von Grundstücken im Bereich B.

II. Teil - Erschließung und Vermessung

VERTRAG

über

die Erschließung für das Baugebiet "S1" in Schömberg

(Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch)

§ 9

Vertragsgegenstand "Erschließung und Vermessung"

- (1) Die Gemeinde überträgt gem. § 124 Abs. 1 BauGB dem Vorhabenträger die Erschließung des Plangebietes. Die Abgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.
- (2) Zu der vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchzuführenden Erschließung ("Erschließungsmaßnahmen") gehören die Planung, Vermessung, Freilegung und endgültige Herstellung
 1. der für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet notwendigen und durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen ("Erschließungsanlagen"), insbesondere
 - a) der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, einschließlich Fahrbahnen, Parkflächen, Geh- und Radwegen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün;
 - b) der öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege);
 - c) der selbständigen Parkflächen und Grünanlagen und der Kinderspielplätze;
 - d) der Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

2. der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen ("leitungsgebundene Anlagen"), nämlich
 - a) der der Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Regenwasser) dienenden Kanalisationsanlagen (Trennsystem) und
 - b) der Wasserversorgungsanlagen,
jeweils einschließlich der Grundstücksanschlüsse.
- (3) Die Herstellung sonstiger zur Erschließung erforderlicher Anlagen (Gas, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch den jeweils zuständigen Versorgungsträger. Der Vorhabenträger wirkt auf eine rechtzeitige Herstellung dieser Anlagen hin und koordiniert die Baumaßnahmen.
- (4) Der Vorhabenträger übernimmt die Vermessung und Vermarkung der im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücke auf eigene Kosten.
- (5) Zusätzliche Genehmigungen sind rechtzeitig vom Vorhabenträger einzuholen.

§ 10

Art der Herstellung

- (1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließung richten sich nach
 1. diesem Vorhaben- und Erschließungsplan
 2. im übrigen nach den vom Ingenieurbüro W. Hudelmaier aus Dobel auf Kosten des Vorhabenträger zu erstellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Ausführungsplänen; der Planung sind die technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen.
- (2) Für die Ausführungsplanung gelten folgende Rahmendaten:
 1. Straßenbreite "Brühlweg": 5,50 m
 2. Straßenentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation
 3. Gemischtgenutzte Verkehrsfläche ohne Gehwege
 4. Pflasterung der gesamten Straßenfläche
 5. Trennsystem der gesamten baulichen Anlagen, einschließlich Hofbefestigung, Drainage, etc.
 6. Umgestaltung und Herstellung des Kreuzungsbereiches Hugo-Römpker-Straße/Schillerstraße/Talstraße nach den Vorgaben des Ingenieurbüros Hudelmaier

§ 11

Beginn und Ausführung der Erschließung

- (1) Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen darf erst nach Vorliegen folgender Bedingungen begonnen werden:
1. Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-Maßnahmengesetz)
 2. Genehmigung der Ausführungspläne (§ 10) durch die Gemeinde
 3. Eintragung einer Baulast / Grunddienstbarkeit auf Flst. 207 , Gemarkung Schömberg, (Eigentümer BFW Schömberg e.V.), für die Einlegung eines Abwasserkanals für den Anschluß an den öffentlichen Ableitungssammler und für die Einlegung eines Regenwasserkanals für den Anschluß an den Regenwassersammler ("Eulenbachverdolung").
 4. Abschluß eines Kaufvertrages über den Erwerb der für die Erschließung notwendigen Straßenflächen ("Gehwege im Bereich Hugo-Römler-Straße und Talstraße"). Die Stichstraße "Brühlweg" wird von der Gemeinde nicht übernommen. Details über den Standard der Straßen- und Gehwegflächen regeln die noch von der Gemeinde zu genehmigenden Ausführungspläne (§ 10).
 5. Eintragung einer Baulast / Grunddienstbarkeit auf Teil des Flst. 66 , Gemarkung Schömberg, für die Einlegung eines Abwasserkanals für den Anschluß an den öffentlichen Ableitungssammler und für die Einlegung eines Regenwasserkanals für den Anschluß an den Regenwassersammler ("Eulenbachverdolung") zur Entwässerung des Bauteiles "B" und eines Teiles der Talstraße - zu Gunsten der Gemeinde Schömberg. Details über die genaue Lage regeln die von der Gemeinde noch zu genehmigenden Ausführungspläne (§ 10). Einen weiteren Anschluß des nordwestlichen Hanggeländes im Rahmen des technisch möglichen behält sich die Gemeinde ausdrücklich vor.
- (2) Die Erschließungseinrichtungen müssen zeitlich entsprechend § 8 dieses Vertrages hergestellt werden; unabhängig davon richtet sich die Erschließung auch an den Baufortschritt der Bebauung.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen lassen oder von diesem Vertrag zurücktreten. Gegebenenfalls würde die Gemeinde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz entschädigungslos ändern oder ganz aufheben.

§ 12

Auftragsvergabe

- (1) Das Ingenieurbüro W. Hudelmaier aus Dobel wurde von der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträger beauftragt, die Entwurfs- und Ausführungspläne, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.
- (2) Die Erschließungsarbeiten sind nach den Anweisungen des Ingenieurbüro W. Hudelmaier durchzuführen. Allein weisungsberechtigt gegenüber dem Ingenieurbüro ist die Gemeinde.
- (3) Für die Ausführung der Arbeiten darf der Vorhabenträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer einsetzen. Der Gemeinde steht ein Widerspruchs- und Informationsrecht zu.

§ 13

Bauleitung, Verkehrssicherungspflicht und Haftung

- (1) Die Bauleitung hat das Ingenieurbüro W. Hudelmaier aus Dobel.
- (2) Die Gemeinde und die Versorgungsträger für die leitungsgebundenen Anlagen (§ 9 Abs. 3) haben das Recht, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu überwachen.
- (3) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (4) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Erschließungsmaßnahmen für Schäden, die durch eine etwaige Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht oder infolge der Erschließungsarbeiten an bereits durchgeführten Maßnahmen entstehen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von derartigen Schadensersatzansprüchen frei. Er bleibt der Gemeinde gegenüber auch dann verpflichtet, wenn er intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

§ 14

Abnahme, Übernahme der Erschließungsanlagen, Widmung

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsmaßnahmen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest.
- (2) Mit der Anzeige nach Abs. 1 übergibt der Vorhabenträger

1. die Bestandspläne der durchgeführten Erschließungsmaßnahmen (unter Berücksichtigung einschlägiger Vorschriften wie z.B. der Eigenkontrollverordnung) sowie
 2. die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs darüber, dass die Schlußvermessung durchgeführt ist und die Grenzen eingehalten sind.
- (3) Über die Abnahme wird ein schriftliches Protokoll gefertigt, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Bei der Abnahme etwa noch vorhandene Mängel sind im Protokoll festzuhalten und innerhalb angemessener Frist zu beseitigen. Kommt der Vorhabenträger der Mängelbeseitigungspflicht innerhalb angemessener Frist nicht nach, ist die Gemeinde berechtigt, einen Ersatzunternehmer mit der Mängelbeseitigung auf Kosten des Vorhabenträgers zu beauftragen, wenn sie ihm eine weitere Nachfrist von nicht weniger als einem Monat gesetzt und dabei die Beauftragung eines Ersatzunternehmers nach Ablauf der Nachfrist angedroht hat.
- (4) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Baulast (einschl. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht) an den Erschließungsmaßnahmen auf die Gemeinde über. Die Stichstraße "Brühlweg" wird von der Gemeinde nicht übernommen.
- (5) Die Gemeinde widmet die in § 9 genannten Verkehrsanlagen, mit Ausnahme der Stichstraße "Brühlweg", für den öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Er erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Gemeinde die Erschließungsanlagen nach § 9 entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.
- (6) Die Abnahme einzelner Erschließungsanlagen oder leitungsgebundener Anlagen oder von Teilen davon ist zulässig, soweit sie selbständig benutzbar sind (Teilabnahme). Für die Teilabnahme gelten die Vorschriften der Abnahme (Abs. 1 bis 4).

§ 15

Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr dafür, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme oder Teilabnahme.

§ 16

Übereignung der Erschließungsflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde aufgrund eines noch abzuschließenden notariellen Vertrages die für die Erschließungsanlagen (Straße, Gehwege, Kanal, Wasserleitung, Beleuchtung) nötigen Grundstücksflächen, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde zu übereignen. Die Stichstraße "Brühlweg" wird nicht übereignet. Die Auflassung erfolgt nach Durchführung der Vermessung, Vermarkung und Abnahme (§ 14). Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Eigentumsübertragung auf die Gemeinde aufgrund eines gesonderten notariellen Vertrages (§ 313 BGB) erfolgen soll und dass eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übereignung und zum Erwerb der Flächen durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

III. Teil - Sonstige Vorschriften

§ 17

Sicherheitsleistung

- (1) Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft bei einer mündelsicheren Bank oder durch Hinterlegung eines entsprechenden Betrages auf ein Treuhand-Festgeldkonto bei der Gemeinde Schömberg. Durch die Bürgschaft bzw. Hinterlegung soll die vertragsgemäße Durchführung der vom Vorhabenträger übernommenen Leistung und die Gewährleistung abgesichert werden.
- Die Sicherheit in Höhe von 50 % der Kosten für die Erschließungsanlage gemäß Kostenanschlag des Ing.büros W. Hudelmaier, Dobel dient dazu, die vertragsgemäße Durchführung der vom Unternehmer übernommenen Leistung zu sichern.
- (2) Die Sicherheitsleistungsbestimmungen in § 17 Ziffer 1., 2., 7. und 10.-12. der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB Teil B - DIN 1961) gelten sinngemäß. Die Sicherheitsleistungen durch Hinterlegung von Wechseln ist ausgeschlossen.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Sicherheit mindestens 1 Monat vor Inangriffnahme der Erschließungsarbeiten (im Bereich B) zu leisten.
- (4) Die geleistete Sicherheit nach Absatz (1) Ziffer 1. steht so lange der Gemeinde zu, bis durch die endgültige Abnahme (§ 14) festgestellt ist, ob die Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. Sollte sich dabei ergeben, dass die Erschließungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, so ist die Gemeinde berechtigt, ihren dadurch erlittenen Schaden aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen. Das gleiche gilt sinngemäß für die Sicherheitsleistung nach Absatz

(1) Ziffer 2. bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist (§ 15).

- (5) Für die Dauer der Gewährleistung hat der Vorhabenträger eine Sicherheit in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft in Höhe von 5 % der Erschließungskosten bei einer mündelsicheren Bank oder durch Hinterlegung eines entsprechenden Betrages auf ein Treuhand-Festgeldkonto bei der Gemeinde Schömberg zu erbringen.

§ 18

Genehmigungsvorbehalt, Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Gemeinderat dem Vertrag zugestimmt und die Aufsichtsbehörde den Vertrag genehmigt hat, alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, die Sicherheitsleistung gemäß § 18 der Gemeinde übergeben worden ist und der erforderliche notarielle Vertrag mit Auflassungsvormerkung abgeschlossen ist. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Satzungsverfahren über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach Abschluß dieses Vertrages zügig zu betreiben und den Vorhabenträger vom Eintritt der Wirksamkeitsvoraussetzungen zu benachrichtigen. Die Regelungen des § 7 BauGB-Maßnahmengesetz bleiben hiervon unberührt.

§ 19

Schlußvorschriften

- (1) Änderungen, Nebenabreden und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, die unwirksame oder undurchführbare vertragliche Bestimmung durch eine andere rechtswirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entläßt.
- (4) Die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften und Sicherheitsleistungen übergeben hat und alle in diesem Vertrag vorgenannten Bedingungen erfüllt sind.

- (5) Alle vom Vorhabenträger an die Gemeinde zu erbringenden Zahlungen sind im Falle des Verzuges mit dem jeweiligen Soll-Zinssatz für Kontokorrentkredite der Kreissparkasse Calw zu verzinsen.
- (6) Der Vorhabenträger unterwirft sich bezüglich der von ihm aus diesem Vertrag übernommenen Zahlungspflicht der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG).

Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt. Jeder Vertragsteil erhält eine Ausfertigung.

Schömberg, den 10.2.98

Schömberg, den 10.2.98

Gerhard Vogel, Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Lageplan über den Vorhaben- und Erschließungsplan "S 1"
(---) Geltungsbereich

Anlage 2: Verkleinerung Lageplan vom 11.12.1997 (unmaßstäblich)



10. JUNI 1998

S A T Z U N G

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauung "Areal S 1" in Schömburg

Nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617 - künftig LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. Seite 578, berichtigt Seite 720) geändert durch Gesetze vom 23.07.1984 (GBl. Seite 474), vom 17.12.1984 (GBl. Seite 675), vom 16.02.1987 (GBl. Seite 43), vom 18.05.1987 (GBl. Seite 161), vom 18.02.1991 (GBl. Seite 85), vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860), vom 8. November 1993 (GBl. S. 657, vom 13. November 1995 (GBl. S. 761), vom 18. Dezember 1995 (GBl. 1996 S. 29), vom 20. März 1997 (GBl. S. 101), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömburg in öffentlicher Sitzung am 10.02.1998 den Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauung "Areal S 1" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan vom 30.12.1997 ersichtlich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des "Areal S 1" besteht aus dem Vertrag (gleichzeitig Textteil) in der Fassung vom 30.12.1997, Baugesuch Bauteil A vom 06.06.1997, Baugesuch Bauteil B vom 04.12.1997, Lageplan vom 11.12.1997, Grünordnungsplan vom 08.12.1997, Erschließungsplan vom 15.12.1997 und Übersichtsplan vom 30.12.1997.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

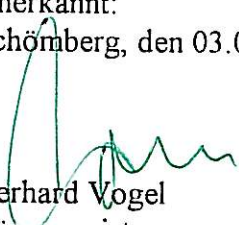
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

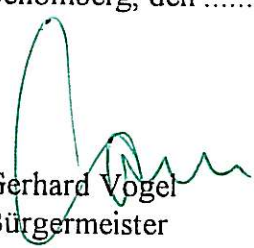
Inkrafttreten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des "Areal S 1" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 7 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Anerkannt:
Schömburg, den 03.02.1998


Gerhard Vogel
Bürgermeister

Ausgefertigt: 26.06.98
Schömburg, den


Gerhard Vogel
Bürgermeister



Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), gilt die Satzung - sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1.
die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2.
der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

DIPL.-ING. R. WOELFLE, FR. GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur

Grünordnungsplan

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauung Areal „S1“
in S c h ö m b e r g - Kreis Calw

Textteil

Bestandsaufnahme
Bewertung
Analyse des Eingriffs
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Begründung
Festsetzungen zur Grünordnung



vom 08. Dezember 1997

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Flächennutzungsplan	2
1.3	Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	2
1.4	Landschaftsplan	2
2	LAGE	2
2.1	Räumliche Lage	2
2.2	Bauvorhaben und Geltungsbereich	2
2.3	Verwaltungsraum	3
3	ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
3.1	Geologie und Relief	3
3.2	Bodenarten	3
3.3	Klima/Luft	3
3.4	Wasserhaushalt	4
3.5	Natürliche potentielle Vegetation	4
3.6	Reale Vegetation	5
3.7	Landschaftsbild und Erholung	5
4	VORHANDENE UND GEPLANTE NUTZUNGEN	5
4.1	Land- und Forstwirtschaft	5
4.2	Siedlungen, Industrie und Gewerbe	5
4.3	Landschaftsbild und Erholung	6
4.4	Naturschutz	6
4.5	Grün- und Freiflächen (Spiel- und Sportplätze)	6
4.6	Neubegrünung	7
5	ANALYSE DES EINGRIFFS	7
5.1	Nachweis des Eingriffs	7
5.2	Flächenübersicht	8
5.3	Auswirkungen auf den Boden	8
5.4	Auswirkungen auf das Grundwasser	8
5.5	Auswirkungen auf das Klima	9
5.6	Auswirkungen auf die Flora und Fauna	9
5.7	Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Ortsbild)	10
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	10
6.1	Flächenübersicht	10
6.2	Bilanzierung des abiotischen Potentials Boden	11
6.3	Bilanzierung des abiotischen Potentials Grundwasser	11
6.4	Bilanzierung des abiotischen Potentials Klima	12
6.5	Bilanzierung der biotischen Potentiale Flora und Fauna	12
6.6	Bilanzierung der abiotischen Potentiale Landschaftsbild (Ortsbild) und Erholung	13

7	BEGRÜNDUNG	13
7.1	Rodung des Bestandes	13
7.2	Neubegrünung	13
7.3	Stellplatzflächen	14
7.4	Einfriedigungen	14
7.5	Dachflächen	14
7.6	Beseitigung des Niederschlagswassers	14
7.7	Allgemeine Gestaltung der Ausgleichsfläche	15
7.8	Zusammenfassung	15
7.9	Kosten (überschlägig)	15
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
8.1	Gesetzliche Grundlagen	16
8.2	Sicherung des Bestandes (Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	16
8.3	Neubegrünung (Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	16
8.4	Pflanzgebot 1 - Hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze	16
8.5	Pflanzgebot 2 - Hochstämmige, großkronige Gehölze	17
8.6	Pflanzgebot 3 - Gehölze als Flächenpflanzung und Rasen oder Wiese	17
8.7	Pflanzgebot 4 - Gehölze, Stauden und Wiese	18
8.8	Pflanzgebot 5 - Kletterpflanzen bei Pergola/Carport	19
8.9	Pflanzgebot 6 - Tiefgaragen-Dachbegrünung	19
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
9.1	Gesetzliche Grundlagen	19
9.2	Straßen, Wege, Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	19
9.3	Einfriedigung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	20
9.4	Sonstiges	20
10	ANHANG	21
10.1	Pflanzenliste	21

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Ebene der Planung	Gesetzliche Grundlagen der Planung	Hierarchie der Planung
Raumordnung	ROG	Raumordnungsprogramm
Landesplanung	BNatSchG, BImSchG, BWaldG u.a. Gesetze	Landesentwicklungsplan/ Landschaftsrahmenprogramm
Regionalplanung	div. Gesetze u. Verordnungen	Regionalplan/ Landschaftsrahmenplan
vorbereitende Bauleitplanung	LNatSchG, BauGB, BauNVO, LPflegeG, LWaldG u.a. Gesetze	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan
verbindliche Bauleitplanung	LNatSchG, BauGB, BauNVO, LPflegeG, LWaldG, NRG u.a.	Bebauungsplan/ Grünordnungsplan
Bauplanung zur Realisierung	LBO, DIN-Normen, Richtlinien, Ortsatzungen u.a	Bauentwurf/ Freiraumentwurf

Die *rechtliche Grundlage* für die Aufstellung von Grünordnungsplänen bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG).

Nach § 7 NatSchG werden die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung u.a. in Grünordnungsplänen dargestellt.

Die Träger der Bauleitplanung haben nach § 9 NatSchG u.a. einen *Grünordnungsplan* auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen der in dem Landschaftsrahmenprogramm und in den Landschaftsrahmenplänen aufgeführten Zielsetzungen näher darzustellen.

Nach § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von *Bauleitplänen*, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Von Gemeinden wird im Rahmen der Abwägung gefordert, auch darüber zu entscheiden, welche Darstellungen und Festsetzungen zu treffen sind, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen, zu ersetzen oder zu minimieren.

Vermeidbare *Beeinträchtigungen* sind zu unterlassen oder zu minimieren, unvermeidbare sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Eingriff gilt nach § 8 BNatSchG als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersatzmaßnahmen sind durchzuführen, wenn ein Eingriff nicht oder nur teilweise ausgeglichen werden kann. Als letzte Maßnahme kann eine Ersatzzahlung („Ausgleichsabgabe“) gefordert werden, wenn keine Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.

„*Ersatzflächen*“ entsprechen dem Sinn und Zweck der Gesetze nur dann, wenn die Flächen in einen höherwertigen ökologischen Zustand in absehbarer Zeit und auf Dauer versetzt werden können.

1.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Gebiet am nördlichen und westlichen Rand als Fläche für Wohnbebauung (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und den restlichen Teil als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird angestrebt.

1.3 Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan

Im *Bebauungsplan* von 1966 wurde lediglich der Bestand festgeschrieben und neue Gebäude entlang der Brunnen- und Hugo-Römler-Straße vorgesehen.

In einer Änderung im Jahre 1991 sollten die Gebäude abgerissen und das Gelände für touristische Zwecke genutzt werden.

Mittlerweile ist der Bebauungsplan und der Aufstellungsbeschluß zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben worden.

Das Satzungsverfahren über den *Vorhaben- und Erschließungsplan* gemäß § 7 BauGB-MaßG ist eingeleitet.

1.4 Landschaftsplan

Der *Landschaftsplan* sieht keine landschaftspflegerischen Regelungen und Maßnahmen vor.

Es wird jedoch eine Erhaltung der dendrologisch interessanten Parkanlage empfohlen, um das Ortsbild zu beleben, zu gliedern und das Bioklima zu schützen.

Die private Grünanlage sollte dabei geöffnet und als aktiv erlebbare „grüne Ortsmitte“ gestaltet werden, so daß auch eine Erholungsfunktion gegeben ist.

Parallel dazu sollte der Baumbestand nach § 25 NatSchG oder durch eine gemeindliche Grünsatzung unter Schutz gestellt werden.

2 LAGE

2.1 Räumliche Lage

Schömberg liegt 15 km südlich von Pforzheim im Nordschwarzwald.

2.2 Bauvorhaben und Geltungsbereich

Vorhaben- und Erschließungsplan Areal „S1“

Festsetzungen: Wohn-/Geschäftshaus, Wohngebäude, Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Erschließungsstraße, Hausgärten und öffentliches Grün als Ausgleichsfläche mit Bach, Promenade und Kinderspielflächen.

Größe der Fläche des Geltungsbereiches: circa 1,93 ha

Der *Geltungsbereich* liegt im Zentrum von Schömberg zwischen der Hugo-Römler-Straße und der Brunnenstraße und südlich der Talstraße und wird in 3 *Einzelbereiche* unterteilt:

Im *Bereich A* entsteht ein gemischt genutzter Gebäudekomplex mit Lebensmittel- und Getränkemarkt, Läden, Restaurants, Büros und Wohnungen sowie einer Tiefgarage und Parkplätzen auf und außerhalb der Tiefgarage.

Bereich B enthält eine Wohnbebauung, die aus 4 Mehrfamilien-, 6 Reihen-, 4 Doppelhäusern und zwei Tiefgaragen besteht. Die Erschließungsstraße führt durch diesen Bereich.

Im südlichen *Bereich C* werden Kinderspielplätze angelegt und finden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit Bachfreilegung und naturnahem Ausbau statt.

2.3 Verwaltungsraum

Die übergeordneten Verwaltungszuständigkeiten sind

- Calw (Landratsamt),
- Karlsruhe (Regierungspräsidium),
- Stuttgart (Ministerien als oberste Verwaltungsbehörden).

3 ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Geologie und Relief

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Enz-Nagold-Platte, die zu den östlichen Schwarzwald-Randplatten zählt.

Es ist nur oberes (Haupt-) Konglomerat (smc2) vorhanden, das zur Formation des *Mittleren Buntsandsteines* gehört. Der südliche Teil des Geltungsbereiches (Talaue) liegt auf Ablagerungen.

Im *Hauptkonglomerat* sind die weicheren Schichten ausgewittert, wodurch die härteren nachgestürzt sind. Typisch sind die normalerweise sichtbaren Blöcke. Das Hauptkonglomerat ist spaltenreich und daher Grundwasserträger.

Die *Ablagerungen* im Talbereich bestehen aus Verwitterungsmassen des Buntsandsteins wie Geröll, Sand, Geschiebe und Ton. Eine gute Grundwasserführung ist dadurch gewährleistet.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Höhe von 612 bis 624 m NN in einem Tal und fällt *schwach* (3-10%) nach Osten ab. Der südliche Teil liegt genau auf der Talsohle.

3.2 Bodenarten

Das Verwitterungsprodukt aus dem Hauptkonglomerat ist *reiner Sandboden* bis *sandiger Schuttboden*.

Diese Böden sind normalerweise bewaldet, da sie für die Landwirtschaft und Besiedlung uninteressant waren.

3.3 Klima/Luft

Die *durchschnittliche Jahrestemperatur* liegt zwischen 7–8° C. Zum Vergleich Pforzheim: 8–9° C und Schwarzwaldhöhen: 5–6° C.

Die *mittlere Sonnenscheindauer* steigt im Winter mit zunehmender Höhe an, was für die Erholungsuchenden erhebliche Bedeutung hat. In Schömberg beträgt sie 1,4–1,6 Stunden täglich. In höhergelegenen Gebieten liegt sie bei über 2 und im Rheintal bei 1,2 bis 1,4 Stunden pro Tag. Die *bioklimatische Wirkung* ist als reizmild und die *Wintersportmöglichkeiten* als mäßig bis gut einzustufen.

Durch die vorhandene Vegetation wird das Sonnenlicht im Blätterdach zurückgehalten, so daß sich in tiefergelegenen Schichten der Bepflanzung die Luft geringer als in der Umgebung erwärmt.

Bei der Häufigkeitsverteilung der *Windrichtungen* zeigt sich ein deutliches Vorherrschen westlicher und südwestlicher Richtungen. Die *Windgeschwindigkeit* nimmt mit steigender Höhe in der Atmosphäre zu, so daß i.allg. durch die stärkere Durchlüftung die Luftqualität entsprechend besser ist als in Tallagen. Ebenso steigt mit zunehmender Höhe die natürliche *Ozonkonzentration*, die durch vom Menschen verursachte Faktoren noch verstärkt wird.

Durch den Geltungsbereich führt eine bevorzugte *Frischluf-Schneise* in Richtung Eulenbachtal.

Für die *Frischlufentstehung* sind wenig bewaldete und bebaute Lagen am günstigsten. Grünlandflächen sind an der Kaltluftproduktion besonders beteiligt, dann folgen Ackerflächen. Diese Flächen sind als Frischlufterzeuger geeignet, während sommerlicher Schönwetterlagen die in Schömberg gespeicherte Warmluft zu kompensieren und damit das Klima in der Umgebung zu verbessern.

3.4 Wasserhaushalt

Am Übergang des Hauptkonglomerats zum Plattensandstein entspringen üblicherweise die Bachläufe, in diesem Fall der *Eulenbach*. In früheren Zeiten floß er durch den südlichen Teil des Geltungsbereichs. Heute ist er jedoch im größten Teil des Oberlaufs und damit auch in diesem Bereich verdolt und tritt erst weiter östlich im Tal unterhalb des Kindergartens in der Talstraße zu Tage.

Die *Gewässerbelastung* des Eulenbachs ist im Oberlauf als „mäßig“ einzustufen, die Sauerstoffversorgung sogar als „gut“.

Nutzungswürdige *Grundwasservorkommen* sind aufgrund der Beschaffenheit des geologischen Untergrundes nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt neben einer *Nebenwasserscheide* und wird über den Eulenbach zur Nagold hin entwässert. Der Eulenbach fließt dabei durch einen Erholungswald der Stufe 1 und 2, einen Immissionsschutz- und einen Wasserschutzwald.

3.5 Natürliche potentielle Vegetation

Die natürliche potentielle Vegetation des Geltungsbereiches ist der *Hainsimsen-Tannen-Buchenwald* (Luzulo-Fagetum), der auf den ärmeren Standorten mit podsoligen Braunerden wächst, sowie der *Waldschwingel-Tannen-Buchenwald* (Abieti-Fagetum), der auf den relativ reicheren Standorten mit Braunerden vorkommt.

Vorherrschende *Baumarten* sind Tanne, Buche, Trauben- und Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Linde, Ulme, Esche, Vogelbeere, Zitterpappel, Birke und Erle.

3.6 Reale Vegetation

Bei der *Grünanlage* im Geltungsbereich handelt es sich um eine Außenanlage eines Sanatoriums mit einem sehr alten Baumbestand, der einige wenige *fremdländische Besonderheiten* enthält: so z.B einen Taschentuchbaum (*Davidia involucrata*), mehrere Judasblattbäume (*Cercidiphyllum japonicum*), einen Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*), zwei Hiba-Lebensbäume (*Thujopsis dolabrata*), zwei chinesische Rothölzer (*Metasequoia glyptostroboides*), einen Ginkgo (*Ginkgo biloba*), zwei Tulpenbäume (*Liriodendron tulipifera*), einen Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), zwei orientalische Fichten (*Picea orientalis*), eine Eßkastanie (*Castanea sativa*) und zwei Sicheltannen (*Cryptomeria japonica*). Weiterhin wachsen sehr viele der eingebürgerten, jedoch nicht standortgerechten, *Gartenpflanzen* wie Rhododendron, Bambus, Lebensbaum, Kriech-Eibe, Perückenstrauch und Zaubernuß. An *standortgerechten Gehölzen* finden sich sehr viele Fichten, Spitzahorne und Haselnüsse.

Die Bäume erreichen zum Teil eine Höhe von geschätzten 20 bis 25 m und bilden hauptsächlich im südlichen Teil eine mehr oder weniger geschlossene Einheit. Kraut- und Strauchschichten, die für die Fauna notwendig wären, fehlen gänzlich.

Bei der *Bestandsaufnahme* wurde in der zukünftigen Ausgleichsfläche fast alle Gehölze kartiert. Im restlichen Teil sind nur Bäume und Großsträucher aufgenommen worden. Hier wachsen außerdem noch einige Bambusse und Kleinsträucher, in der Hauptsache Rhododendren. Standortgerechte und -fremde Pflanzen sind ungefähr in gleicher Anzahl vorhanden. Im Anhang sind die Pflanzen aufgeführt und bewertet und außerdem im Bestandsplan dargestellt.

Die *Bewertung* der Vegetation ist auf Grund ihrer früheren Bestimmung unter dem Gesichtspunkt der Eignung für *innerörtliches Grün* vorgenommen worden. So tauchen u.a. Begriffe wie „schön ausgeprägt“ auf, was bedeutet, daß der Baum regelmäßig gewachsen und vital ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich Schömberg sind *Glatthaferwiesen* (Arrhenatherion). Sie gehören der Klasse Wirtschaftsgrünland (Molinio-Arrhenatheretea) und der Ordnung Fettwiesen (Arrhenatheretalia) an. Die Glatthaferwiesen und Fettweiden sind im planaren (ab 0 m) bis montanen (bis 1100 m) Bereich zu finden.

3.7 Landschaftsbild und Erholung

Da es sich bei der Außenanlage um eine Grünanlage mit einem zusammenhängenden Baumbestand handelt, wird das *Landschaftsbild* (*Ortsbild*) optisch aufgewertet.

Eine *Erholungsfunktion* hat die Grünanlage nur für die Eigentümer bzw. Mieter, da sie sich in privater Hand befindet und für Außenstehende nicht zugänglich ist.

4 VORHANDENE UND GEPLANTE NUTZUNGEN

4.1 Land- und Forstwirtschaft

Eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung kommt im Geltungsbereich nicht vor und ist auch nicht vorgesehen.

4.2 Siedlungen, Industrie und Gewerbe

Die vorhandenen Gebäude werden zur Zeit von Asylbewerbern und Spätaussiedlern bewohnt.

Gebäude, Wege, Einfassungsmauern und Einzäunung befinden sich in einem desolaten Zustand. Wassergebundene Wege im Parkteil sind als solche kaum mehr auszumachen.

4.3 Landschaftsbild und Erholung

Das *Landschaftsbild (Ortsbild)* wird durch die Neuordnung im positiven Sinne verändert.

An der Talstraße wird die *Bebauung* von der Gehweghinterkante abgerückt. Durch die Bebauung mit einzelnstehenden Häusern entfällt die bisher geschlossene Häuserfront an der Talstraße. *Vorgärten* und *Straßenbäume* beleben jetzt das Straßenbild. Ausreichend groß dimensionierte Hausgärten durchgrünen die neue Siedlungsfläche.

Der *verdolte Eulenbach* wird im südlichen Bereich freigelegt und als natürlicher Wasserlauf gestaltet. Bachbegleitende, standortgerechte Laubgehölze, Gebüsch und Pflanzen der Naßwiesen und nassen Staudenfluren werden angepflanzt und Wiesenflächen beiderseits angelegt.

Im Ortsinneren sind *Spaziermöglichkeiten*, die nicht vom Verkehr gestört werden, nur im Kurpark und im sogenannten „Wiesentäle“, dem oberen Teil des Eulenbachs, vorhanden. Die Erholungszone „Wiesentäle“ beginnt aber mehr am Rand des Zentrums, so daß eine neue Promenade mit Sitzmöglichkeiten in gruppenweiser Anordnung die erholungssuchenden Spaziergänger von der Ortsmitte in Richtung „Wiesentäle“ führen wird. Dies ist besonders wichtig, da der Kernort Schömberg als heilklimatischer Kurort prädikatisiert ist und dementsprechend viele Kurgäste aufweisen kann.

4.4 Naturschutz

Der *Grünbestand* ist nicht geschützt. Es wurde jedoch im Landschaftsplan von 1981 vorgeschlagen, den Baumbestand nach § 25 NatSchG oder durch eine gemeindliche Grünsatzung unter Schutz zu stellen. Mittlerweile wäre der ursprüngliche Zustand, aufgrund mangelnder Pflege, nur mit erheblichem Aufwand wieder herzustellen.

Der Bereich C ist hauptsächlich als *Ausgleichsfläche* mit natürlichem Bachlauf mit einer bestimmten Höchstwassermenge vorgesehen.

4.5 Grün- und Freiflächen (Spiel- und Sportplätze)

Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich im Kurpark beim Rathaus.

Gemäß § 9 (2) LBO und § 1 LBOAVO müssen für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen, die jeweils mindestens 2 Aufenthaltsräume haben, *Kinderspielplätze* angelegt werden, wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird. Der Spielplatz soll für Kinder bis zu 6 Jahren geeignet sein.

Für dieses Vorhaben werden entlang der Promenade punktuell kleinere Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Spielmöglichkeiten für Kinder bis zu 6 Jahren geschaffen.

Im nordöstlichen Teil des Bereichs C steht aufgrund des geringen Bewuchses eine relativ große, freie Fläche zur Verfügung, die als Spielplatz für Kinder ab 6 Jahren gestaltet wird.

4.6 Neubegrünung

Die *Anlage* ist seit Jahren nicht mehr gepflegt worden, Sämlinge von hauptsächlich Spitzahorn sind überall zu finden. Die Birken sind fast vollständig überaltert. Einige kleinere Bäume sind abgestorben und nicht entfernt worden. Bei vielen Gehölzen ist der Leittrieb abgebrochen, was vermutlich auf einen Sturm zurückzuführen ist. Einige Gehölze stehen schief und es besteht die Gefahr, daß sie bei einem weiteren Sturm entwurzelt oder im Winter durch die Schneelast umgedrückt werden.

Insgesamt macht die Pflanzung einen sehr ungepflegten, teilweise sogar verwahrlosten Eindruck und ist stark erneuerungsbedürftig.

Der *Landschaftsplan* (1981) empfiehlt den Erhalt des Baumbestandes und Zugänglichmachen der Grünanlage für die Öffentlichkeit. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, den Eulenbach freizulegen, als naturnahes Gewässer zu gestalten und damit eine Verbindung zum „Wiesentäle“ zu schaffen. Dadurch wird eine Fläche geschaffen, die unter ökologischen Gesichtspunkten weitaus höherwertiger als die bisherige anzusehen ist.

Durch die *umfangreiche Bautätigkeit* und die geplante Anhebung der Geländeoberfläche im Bereich der Gebäude ist die Vegetation praktisch nicht zu erhalten. Im Bereich C, in dem die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wachsen in der Hauptsache sehr große Fichten. Durch die einseitige Freistellung und die flachen Wurzeln besteht bei diesen ein erhöhtes Risiko, vom Wind entwurzelt zu werden.

Auf den Privatgrundstücken, hauptsächlich entlang der Hugo-Römpler-Straße, der Talstraße und der Erschließungsstraße (Brühlweg), werden großkronige, standortgerechte *Laubgehölze* als Hochstämme gepflanzt. An Stellen, an denen nicht genügend Platz zur Verfügung steht, kann auch auf schmalkronige Sorten der *standortgerechten Arten* zurückgegriffen werden.

Im Bereich der Hausgärten werden u.a. *standortgerechte Gehölze* einschließlich *Bodendecker* angepflanzt, die restlichen Flächen werden mit *Rasen* oder *Wiese* begrünt.

In der Ausgleichsfläche werden entlang des renaturierten Eulenbachs *bachbegleitende Gehölze und Stauden* angepflanzt und *Wiesenflächen* angelegt.

Die Pergolen/Carports bei den Stellplätzen werden mit *Kletterpflanzen* begrünt.

5 ANALYSE DES EINGRIFFS

5.1 Nachweis des Eingriffs

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wie z.B. Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen ergeben sich nachstehende *Auswirkungen* auf

- den Boden
- das Grundwasser
- auf das Klima
- die Flora und Fauna und
- das Landschaftsbild (Ortsbild).

Diese Auswirkungen werden im folgenden genauer definiert und zugleich Maßnahmen zur Minimierung und für den Ausgleich aufgeführt.

5.2 Flächenübersicht

Die *Größe* der Flächen im Geltungsbereich lautet zum jetzigen Zeitpunkt:

• Gebäude	0,27 ha
• wassergebundene Flächen	0,08 ha
• Flächen mit Rasengittersteinen	0,02 ha
• bituminös gebundene Flächen	0,03 ha
• Flächen mit Pflaster/Platten	0,03 ha
• Grünanlage	1,50 ha
• Gesamtfläche	1,93 ha

5.3 Auswirkungen auf den Boden

• Grünanlage	1,50 ha
--------------	---------

Auswirkungen des Eingriffs: Durch die Bautätigkeit erfolgt eine Durchmischung des unbelebten Unterbodens mit dem von Kleinstlebewesen belebten Oberboden. Das Bodengefüge wird dabei zerstört. Das Gelände wird in den Bereichen A und B aufgefüllt. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bezeichnen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes: Der Oberboden sollte vor Aufnahme der Bauarbeiten und nach dem Roden der Gehölze abgeschoben und in Mieten gelagert werden. Eine Verschmutzung durch Baustoffreste, Farben, Lacke und sonstige schädliche Stoffe ist zu vermeiden. Um ein Austrocknen der Mieten zu verhindern, sollte eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen wie z.B. Lupine, Senf oder Ölrettich erfolgen. Durch diese Maßnahme findet eine Belebung der mikrobiellen Vorgänge statt, werden Nährstoffe im Boden aufgeschlossen sowie organische Substanz und Stickstoff zugeführt.

5.4 Auswirkungen auf das Grundwasser

• wassergebundene Flächen	0,08 ha
• Flächen mit Rasengittersteinen	0,02 ha
• Flächen mit Pflaster/Platten	0,03 ha
• Grünanlage	1,50 ha
• Gesamtfläche	1,63 ha

Auswirkungen des Eingriffs: Durch die Überbauung werden Bodenflächen versiegelt und das normalerweise auf diese Flächen auftreffende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt. Der Eingriff ist als mittel zu bezeichnen, da sich der Geltungsbereich neben der Hauptwasserscheide befindet und somit am Anfang eines langen Weges zur Nagold befindet. Während der Bauphase und nach der Bebauung kann das Grundwasser durch Schadstoffeintrag verunreinigt werden. Die Beeinträchtigung ist als niedrig zu bezeichnen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes: Oberflächenbefestigungen sollen nach Möglichkeit durchlässig ausgeführt werden. Dies kann z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit weiten Fugen erreicht werden. Selbst engfugiges Pflaster weist eine gewisse Wasserdurchlässigkeit auf. Vorsicht ist jedoch bei Flächen geboten, auf denen ein

Schadstoffeintrag durch Treib- und Heizstoffe gegeben ist. Diese Flächen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Eine teilweise Einleitung des auf die befestigten Flächen und Dachflächen niedergehenden Regenwassers in die Eulenbach-Verdolung ist vorgesehen.

Bei der Erschließung und Bebauung ist eine Verschmutzung durch Baustoffreste, Farben, Lacke und sonstige schädliche Stoffe zu vermeiden.

5.5 Auswirkungen auf das Klima

- Grünanlage 1,50 ha

Auswirkungen des Eingriffs: Durch die Überbauung werden Rasen- und Gehölzflächen, die für das Kleinklima wichtig sind, zerstört. Die Auswirkungen sind als erheblich zu bezeichnen. Die enorm große Blattmenge der Vegetation produziert Sauerstoff, kühlt das Umfeld, erhöht die Luftfeuchtigkeit durch Transpiration und bindet Staub.

Dieses kleinräumige Klima kann während sommerlicher Schönwetterlagen das Klima in der Umgebung wesentlich verbessern.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes: Der Geltungsbereich ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes (§ 12, § 16 u.a. NRG) optimal zu durchgrünen. Dabei werden Wiesen- oder Rasenflächen neu geschaffen und Bodendecker, Sträucher und hochstämmige Gehölze angepflanzt.

Eine Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen bei den Mehrfamilienhäusern sowie Beran-
kung der Pergolen/Carports ist vorgesehen.

So wird auch der allgemeinen Forderung Rechnung getragen, daß neben dicht bebauten Flächen solche mit Vegetation vorhanden sein sollen.

Die einzelnen Gebäude sind mit größeren Abständen geplant, so daß der Luftstrom von den umgebenden Hängen weiterhin seinem bisherigen Verlauf in Richtung „Wiesentäle“ folgen kann.

Befestigungen von Oberflächen sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden, damit durch eine Evaporation des Niederschlagswassers ein Kühleffekt eintreten kann.

5.6 Auswirkungen auf die Flora und Fauna

- Grünanlage 1,50 ha

Auswirkungen des Eingriffs: Durch die Bebauung werden die Rasen- und Gehölzflächen zerstört und damit die Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt vernichtet. Die Auswirkungen sind jedoch als mittel anzusehen, da sich rings um den Grünbereich schon eine Wohnbebauung befindet und der Gehölzbestand zu circa 50% aus standortfremden Arten besteht. Unter den anderen 50% befinden sich sehr viele Nadelgehölze, in der Hauptsache Fichten.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes: Die Neupflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und Anpflanzung eines bachbegleitenden Grüngürtels kom-

pensiert den Verlust um ein Mehrfaches, da es sich, zumindest im zuletzt genannten Fall, um ein wesentlich wertvolleres Biotop handelt.

Die übrige Begrünung der Freiflächen wird in Form von Wiese oder auch Rasen, der aber für die Flora und Fauna nur geringe Bedeutung hat, vorgenommen.

5.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Ortsbild)

- Grünanlage 1,50 ha

Auswirkungen des Eingriffs: Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wird das Ortsbild verändert.

Die ungefähre Höhe der Gebäude ab EFH beträgt beim Wohn- und Geschäftshaus 17 m, bei den Mehrfamilienhäusern 16 m, bei den Reihenhäusern 11 m und bei den Doppelhäusern 10 m. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind größere Abstände vorgesehen. An allen Seiten des Geltungsbereiches befindet sich schon eine Wohnbebauung. Die Beeinträchtigung ist daher als gering bis mittel einzuschätzen.

Möglichkeiten der Minimierung, des Ausgleichs bzw. Ersatzes: Die Beeinträchtigung kann durch ausreichende Begrünung verringert werden. Dazu sind Sträucher und hochstämmige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente anzupflanzen. An der Tal- und Hugo-Römppler-Straße werden entlang der süd- bzw. westlichen Seite sowie zwischen den Stellplätzen Großgehölze gepflanzt.

Der freigelegte Eulenbach wird naturnah ausgebaut und mit einem beidseitigen Grüngürtel eingefasst.

Eine Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen im Bereich B und Berankung der Pergolen/Carports ist vorgesehen.

6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

6.1 Flächenübersicht

Die *Flächengrößen* im Geltungsbereich sind nach der Überbauung wie folgt:

• Gebäude ohne Erker, Balkone usw.	0,36 ha
• Tiefgarage mit Parkdeck und teilweiser Begrünung am Wohn-/Geschäftshaus	0,07 ha
• Tiefgaragen mit Hausgärten	0,17 ha
• Erschließungsstraße, Verbindungswege und Zufahrten zu den Tiefgaragen und Stellplätzen mit Pflaster	0,42 ha
• Grünflächen als Hausgärten	0,23 ha
• Begrünte Pergolen/Carports (zusätzliche Flächen, 2. Ebene!)	0,03 ha
• Grünfläche als Ausgleichsfläche im Bereich C	0,50 ha
• Eulenbach	0,05 ha
• Spielplatz in Rasenfläche	0,06 ha
• Weg im Bereich C	0,07 ha
• Gesamtfläche (ohne 2. Ebene)	1,93 ha

6.2 Bilanzierung des abiotischen Potentials Boden

Flächengrößen vor dem Eingriff:

- Grünanlage 1,50 ha

Flächengrößen nach dem Eingriff:

- Tiefgaragen mit Hausgärten 0,17 ha
- Grünflächen als Hausgärten 0,23 ha
- Grünfläche als Ausgleichsfläche im Bereich C 0,50 ha
- Spielplatz in Rasenfläche 0,06 ha

- Gesamtfläche 0,96 ha

Eine Vermischung des Oberbodens mit dem Unterboden ist durch ein Abschieben vor Aufnahme der Bautätigkeit zu verhindern.

6.3 Bilanzierung des abiotischen Potentials Grundwasser

Flächengrößen vor dem Eingriff:

- wassergebundene Flächen 0,08 ha
- Flächen mit Rasengittersteinen 0,02 ha
- Flächen mit Pflaster/Platten 0,03 ha
- Grünanlage 1,50 ha

- Gesamtfläche 1,63 ha

Flächengrößen nach dem Eingriff:

- Erschließungsstraße, Verbindungswege und Zufahrten zu den Tiefgaragen und Stellplätzen mit Pflaster 0,42 ha
- Weg im Bereich C 0,07 ha
- Grünflächen als Hausgärten 0,23 ha
- Grünfläche als Ausgleichsfläche im Bereich C 0,50 ha
- Spielplatz in Rasenfläche 0,06 ha

- Gesamtfläche 1,28 ha

Die Gefährdung des Grundwasserspeichers durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Pflasterflächen) zum größten Teil kompensiert.

Der im Bereich der Ausgleichsfläche verlaufende Weg mit bituminöser Oberfläche wird seitlich in die Vegetationsfläche entwässert, so daß er in dieser Aufstellung als wasserdurchlässig aufgeführt wird.

Eine teilweise Einleitung des auf die befestigten Flächen und Dachflächen niedergehenden Regenwassers in die Eulenbach-Verdolung ist vorgesehen.

6.4 Bilanzierung des abiotischen Potentials Klima

Flächengrößen vor dem Eingriff:

- Grünanlage 1,50 ha

Flächengrößen nach dem Eingriff:

- Tiefgaragen mit Hausgärten 0,17 ha
 - Grünflächen als Hausgärten 0,23 ha
 - Begrünte Pergolen/Carports (2. Ebene) 0,03 ha
 - Grünfläche als Ausgleichsfläche im Bereich C 0,50 ha
 - Eulenbach 0,05 ha
 - Spielplatz in Rasenfläche 0,06 ha
-
- Gesamtfläche 1,04 ha

Der Wegfall der Gehölz- und Rasenflächen wird durch Schaffung neuer Vegetationsflächen mit verschiedenen großen Gehölzen zum Teil wieder ausgeglichen.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sowie die Pergolen/Carports werden begrünt bzw. mit Kletterpflanzen bepflanzt.

Die Freilegung des verdolten Eulenbachs wirkt sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima aus.

6.5 Bilanzierung der biotischen Potentiale Flora und Fauna

Flächengrößen vor dem Eingriff:

- Grünanlage 1,50 ha

Flächengrößen nach dem Eingriff:

- Tiefgaragen mit Hausgärten 0,17 ha
 - Grünflächen als Hausgärten 0,23 ha
 - Begrünte Pergolen/Carports (2. Ebene) 0,03 ha
 - Grünfläche als Ausgleichsfläche im Bereich C 0,50 ha
 - Eulenbach 0,05 ha
-
- Gesamtfläche 0,98 ha

Der Verlust der Vegetationsflächen des Geltungsbereiches wird im nicht überbauten Bereich durch Pflanzung von Gehölzen und durch Schaffung von Wiesen- oder Rasenflächen zum größten Teil wieder ausgeglichen.

Durch Verwendung von standortgerechten Gehölzen, hauptsächlich im bachnahen Bereich der Ausgleichsfläche, werden die neuen Vegetationsflächen gegenüber den bisherigen als wesentlich höherwertiger eingestuft. Allein dadurch ist schon ein Ausgleich gegeben.

Der Ausgleich erfolgt im einzelnen durch:

- Neupflanzung von 11 hochstämmigen, groß- und 20 schmalkronigen Gehölzen auf den Privatgrundstücken
- Privatgrundstücken
- Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen im Bereich B
- Anlegung von Hausgärten mit Festsetzung von Begrünung mit standortgerechten Gehölzen und unauffälligen Ziergehölzen (mind. 15%) sowie Schaffung von Wiesen- und Rasenflächen bzw. Pflanzung von Bodendeckern (mind. 70%)
- Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Pflaster)
- Begrünung der Pergolen/Carports mit Kletterpflanzen
- Gestaltung der vorhandenen Grünfläche im Bereich C mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Wiesen
- Freilegung des Eulenbachs mit bachbegleitender Vegetation

6.6 Bilanzierung der abiotischen Potentiale Landschaftsbild (Ortsbild) und Erholung

Eine Bestimmung der Flächen ist nicht möglich.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Ortsbildes) wird durch großzügige Eingrünung und Durchgrünung auch mit hochstämmigen, schmal- und großkronigen Gehölzen zum großen Teil ausgeglichen. Auch die Verwendung standortgerechter Gehölze trägt zur Verringerung der optischen Beeinträchtigung bei.

Besonders hervorzuheben ist die Freilegung des Eulenbachs, der naturnah ausgebaut wird.

7 BEGRÜNDUNG

7.1 Rodung des Bestandes

Der vorhandene *Gehölzbestand* wird im Bereich A und B bis auf einen Baum gerodet, da durch die Bebauung und Bodenauffüllung die Gehölze nicht zu erhalten sind. Im Bereich C, in dem weit mehr als die Hälfte aller kartierten Gehölze stehen, werden nur die großen Fichten gerodet, da sie durch die Freistellung windwurfgefährdet sind. Weiterhin werden dann alle beschädigten, abgestorbenen, teilweise dürren, schief oder einseitig gewachsenen und überalterten Gehölze entfernt. Zum Schluß müssen noch einige wenige, ausschließlich kümmerlich gewachsenen Gehölze dem Bau des Weges und des Baches weichen.

Gehölze, die aufgrund eines Gestaltungsplanes gerodet werden, sind in gleichwertiger Art als Neupflanzung einzubeziehen.

Auf diese Weise kann der überwiegende Teil der vorhandenen Bepflanzung erhalten werden.

Die Rodung ist mit dem Baufortschritt in Absprache mit der Gemeinde abschnittsweise durchzuführen. Im Bereich C sind bei den Rodungsarbeiten beschädigte Gehölze im Rahmen der Neubegrünung ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde zu ersetzen.

7.2 Neubegrünung

Der Geltungsbereich ist in größtmöglicher Weise zu durchgrünen, da die weggefallenen Grünflächen für die nächtliche Kaltluftproduktion im Sommer bedeutsam sind.

Für die Begrünung sind hauptsächlich standortgerechte Gehölze zu verwenden, aber auch Ziergehölze mit unauffälligem Habitus sind erlaubt. Letzteres ist vor allem für bodendeckende Gehölze von Bedeutung, da es so gut wie keine standortgerechten außer Efeu gibt.

Auf den Privatgrundstücken werden hauptsächlich entlang der Straßen hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze als Straßenmarkierung, Gliederungs- und raumbildende Elemente gepflanzt.

Die nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit Wiese, Rasen oder Bodendeckern bzw. Sträuchern zu begrünen.

In der öffentlichen Ausgleichsfläche C werden zusätzlich Großgehölze und kleinere Bäume gepflanzt sowie Staudenflächen angelegt.

7.3 Befestigte Flächen

Die Erschließungsstraße, Wege, Stellplätze und Zufahrten zu den Tiefgaragen und Stellplätzen sind mit Pflaster befestigen. Damit soll der Oberflächenversiegelung entgegengewirkt und das in diesem Bereich anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasser zugeführt werden. Außerdem soll das Mikroklima durch längerfristigen Verbleib des Wassers im Boden mit anschließender Evaporation verbessert werden.

Im Bereich C können für den Hauptweg auch eine bituminös gebundene Decke mit seitlicher Entwässerung zur Ausführung kommen.

7.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen in offener Form (z.B. Drahtzäune) sind nur bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen. Es muß dabei beachtet werden, daß auch Lattenzäune, bei denen die Zwischenräume zwischen den einzelnen Latten geringer sind als die Breite der Latten, als geschlossene Einfriedigung gelten.

7.5 Dachflächen

Als eine weitere Ausgleichsmaßnahme für den Flächenverlust und zur optischen Einbindung der Baulichkeiten ist eine Begrünung der Tiefgaragen im Bereich B mit Gehölzen, Rasen oder Wiese vorgesehen.

So wird ein Teil des Niederschlagswassers durch die Vegetationsschicht zurückgehalten. Die Kanalisation wird bei Starkregen durch Dachbegrünungen von Abwasserspitzen verschont und damit zu diesem Zeitpunkt entlastet, da das Abwasser erst zeitlich verzögert dem System zugeführt wird.

7.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Eine teilweise Einleitung des Niederschlagswassers von Dachflächen der Gebäude südlich des Brühlwegs in den Eulbach ist vorgesehen.

Auf Grund des geologischen Gutachtens wird vom Anlegen einer Sickermulde abgeraten, da der Grundwasserstand sehr hoch ist und somit eine Filterung und Reinigung des Wassers nicht gegeben ist.

7.7 Allgemeine Gestaltung der Ausgleichsfläche

Die im Grünordnungsplan dargestellte Gestaltung der Fläche C ist nur als Vorschlag zu verstehen. Eine genaue Überplanung ist in einem Gestaltungsplan darzustellen. Dabei sind u.a. die Funktionsbereiche Eulenbach, Erschließungswege, Grünflächen, Sitzbereiche und Kinderspielflächen zu berücksichtigen.

7.8 Zusammenfassung

Der Eingriff in die „Landschaft“ durch die geplante Überbauung ist als mittel zu bezeichnen. Mit Hilfe einer Gegenüberstellung der Eingriffe und ihre Auswirkungen können Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung festgesetzt werden.

Da jeder Flächenverlust unwiederbringlich ist, kann er nur durch Schaffung neuer Flächen mit einer höherwertigeren Begrünung kompensiert werden. Gleichzeitig sollte eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt werden.

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht möglich. Für Ausgleichsmaßnahmen in direkter Nachbarschaft mangelt es an freien Flächen, da diese bebaut und in privater Hand sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher wie vorgeschlagen im Geltungsbereich durchgeführt werden.

Zahlreiche hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze sowie Pflasterflächen werden festgesetzt.

Der verdolte Eulenbach wird freigelegt und als natürlicher Wasserlauf mit angrenzenden Wiesen und einer naturnahen, begleitenden Bepflanzung gestaltet.

Der vorliegende Grünordnungsplan zeigt somit auf, welche Möglichkeiten es maximal planerisch und rechtlich gibt, innerhalb einer begrenzten Fläche für den Flächenverlust Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

7.9 Kosten (überschlägig)

Für die Ausgleichsmaßnahmen (Flora und Fauna) muß überschlägig mit unten aufgeführten Kosten gerechnet werden. Dabei ist die notwendige Begrünung der Hausgärten, Spielgeräte und das Roden der Gehölze nicht erfaßt

1. Hochstämmige Gehölze auf den Privatgrundstücken:

Diverse Großgehölze	47.000,00 DM
---------------------	--------------

2. Ausgleichsfläche C mit Weg:

Weg	60.000,00 DM
Oberboden/Planie	72.000,00 DM
Pflanzung	180.000,00 DM
Wiese	14.000,00 DM
Brücke	20.000,00 DM
Bachrenaturierung (ohne Zu-/Ablaufbauwerke)	80.000,00 DM
Bänke	16.000,00 DM
Abfallbehälter	2.000,00 DM
Beleuchtung	55.000,00 DM
Baustelleneinrichtung	10.000,00 DM
Stundenlöhne/Unvorhergesehenes	30.000,00 DM

Gesamtsumme

586.000,00 DM

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Gesetzliche Grundlagen

- 8.1.1 § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Sicherung des Bestandes (Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- 8.2.1 Der im Lageplan durch Planzeichen eingetragene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu unterhalten.
- 8.2.2 Der Bereich C ist vor Beginn der Arbeiten in den beiden anderen Bereichen mit einem Zaun abzusperren, um wilden Ablagerungen und unkontrolliertem Befahren entgegenzuwirken. Bei der späteren Gestaltung dieses Bereichs sind Großgehölze in Absprache mit der Gemeinde durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Befahren des inneren Wurzelbereichs ist zu vermeiden.
- 8.2.3 Kleinere, schön gewachsene Gehölze, insbesondere Rhododendren, und Bambusse im Bereich A bis C sind soweit möglich in Absprache mit der Gemeinde zu versetzen.
- 8.2.4 Abgehende Gehölze und Stauden sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichwertige Pflanzen nach dem entsprechenden Pflanzgebot zu ersetzen.

8.3 Neubegrünung (Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 8.3.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen (vgl. § 19 (2) BauNVO), mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, und überbaubare Flächen, die nicht überbaut sind, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter bzw. in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. § 74 (1) Nr. 3 und § 9 (1) LBO).
- 8.3.2 Die Bepflanzung richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation. Es sind aber auch eingebürgerte Ziergehölze zugelassen, die in ihrem Habitus nicht auffällig sind: Blau- und gelbnadelige oder buntlaubige (z.B. mit gelb oder weiß panaschierten Blättern) Gehölze oder solche mit säulenförmigem, pyramidalem, schirmförmigem, kugelförmigem oder überhängendem Wuchs (durch Mutation entstandene, sogenannte Trauerform) dürfen nicht gepflanzt werden. Davon ausgenommen sind die säulen- bzw. pyramidalen Formen der standortgerechten Arten, wie sie im Pflanzgebot 1 aufgeführt sind.
- 8.3.3 Im Bereich der Kinderspielplätze sind nur Pflanzen zu verwenden, die ungiftig und nicht stachelig sind. Im Pflanzgebot 3 sind giftige Pflanzen mit (†) und stachelige mit (+) gekennzeichnet.
- 8.3.4 Abgehende Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers in der ursprünglichen Qualität zu ersetzen.

8.4 Pflanzgebot 1 - Hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze

- 8.4.1 An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken sind zur Markierung hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze zu pflanzen. Die Min-

destanforderungen an die Qualität sind wie folgt: Hochstamm, 4mal verpflanzt und Stammumfang 18 bis 20 cm, auf das Lichtraumprofil ist zu achten. Die nachfolgenden Gehölze werden u.a. dieser Forderung gerecht:

Schmalkronige Gehölze:

Acer platanoides Columnare
Acer platanoides Olmstedt
Carpinus betulus Fastigiata
Fagus sylvatica Dawyck (fastigiata)
Pyrus calleryana Chanticleer
Quercus robur fastigiata
Tilia cordata Rancho

Spitzahorn
Spitzahorn
Pyramiden-Hainbuche
Pyramiden-Buche
Chinesische Wildbirne
Pyramiden-Eiche
kleinkronige Winterlinde

Großkronige Gehölze:

Für die großkronigen Gehölze gilt das Pflanzgebot 2.

8.5 Pflanzgebot 2 - Hochstämmige, großkronige Gehölze

- 8.5.1 An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten auf den Privatgrundstücken sind hochstämmige, großkronige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente zu pflanzen. Die Mindestanforderungen an die Qualität sind im Pflanzgebot 1 beschrieben. Die nachfolgend aufgeführten Arten kommen u.a. dafür in Betracht:

Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia platyphyllos

Bergahorn
Rotbuche
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Sommerlinde

8.6 Pflanzgebot 3 - Gehölze als Flächenpflanzung und Rasen oder Wiese

- 8.6.1 Auf Flächen gemäß Punkt 8.3.1 ist die Begrünung in folgender Verteilung vorzunehmen: mindestens 70% Wiese, Rasen oder Bodendecker, mindestens 15% Sträucher und kleinkronige Gehölze. Die Mindestanforderungen an die Qualität sind wie folgt: bei Sträuchern 2- bis 3mal verpflanzt und Höhe 100 bis 150 cm und bei kleinkronigen Gehölzen 200 bis 300 cm. Für Bodendecker soll die Höhe 30 bis 40 cm betragen. Folgende Arten sind u.a. dafür geeignet (mit Einschränkungen beim Kinderspielplatz, s.a. bei Nr. 8.3.3):

Kleinkronige Gehölze:

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna (+)
Sorbus aria
Sorbus aucuparia (†)

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Mehlbeere
Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus (†)
Ilex aquifolium (†) (+)
Prunus spinosa (+)
Rosa canina (+)
Rubus fruticosus (+)
Salix caprea
Sambucus racemosa (†)
Sambucus nigra

Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Stechpalme
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder

Sarothamnus scoparius (†)

Besenginster

Bodendecker:

Hedera helix (†)

Efeu

Hedera helix hibernica (†)

Irischer Efeu

Potentilla fruticosa Hybr.

Fünffingerstrauch

Spiraea bumalda Anthony Waterer

Spierstrauch

Spiraea japonica Little Princess

Spierstrauch

Stephanandra incisa crispa

Kranzspiere

Symphoricarpos chenaultii Hancock (†)

Schneebeere

8.7 Pflanzgebot 4 - Gehölze, Stauden und Wiese

- 8.7.1 Auf den Flächenstreifen direkt neben des Eulenbaches sind u.a. die unten aufgeführten Gehölze (hochwertende Gehölze mit Strauchunterwuchs), Wiese und Stauden der Naßwiesen und nassen Staudenfluren zulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Zur Abmagerung der Wiesenfläche ist die Fläche in den ersten 3 Jahren viermal, in den folgenden 3 Jahren zweimal und später nur einmal pro Jahr zu mähen. Der beste Zeitpunkt bei einmaliger Mahd ist Ende September, bei zweimaligem Schnitt auch Mitte bis Ende Juni. Das Schnittgut ist abzufahren. Eine Düngung darf nicht vorgenommen werden.

Um die Vitalität zu erhalten und die Elastizität zu erneuern, ist der Unterwuchs gelegentlich (in 10 bis 15jährigem Turnus) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Im gleichen Rhythmus sind die höheren Bäume auszulichten, damit der Unterwuchs genügend Licht erhält. So kann die Pflanzung ihre Funktion als uferschützende Gehölze behalten.

Stauden:

Caltha palustris

Sumpfdotterblume

Epilobium hirsutum

Zottiges Weidenröschen

Filipendula ulmaria

Mädesüß

Lychnis flos-cuculi

Kuckuckslichtnelke

Lythrum salicaria

Blutweiderich

Polygonum bistorta

Wiesenknöterich

Sanguisorba officinalis

Großer Wiesenknopf

Valeriana procurrens (officinalis)

Baldrian

Gehölze:

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Acer campestre

Feldahorn

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuß

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaea

Pfaffenhütchen

Fraxinus excelsior

Esche

Prunus padus

Traubenkirsche

Quercus robur

Stieleiche

Rhamnus catharticus

Kreuzdorn

Rosa canina

Hundsrose

Salix fragilis

Bruchweide

Salix viminalis

Korbweide

Salix caprea

Salweide

Salix cinerea

Aschweide

Sambucus nigra

Holunder

Ulmus carpinifolius

Feldulme

Viburnum opulus

Schneeball

Auf den restlichen Flächen sind zusätzlich Gehölze der Pflanzgebote 2 und 3 zugelassen. Statt der Hochstammform ist jedoch nur die Form Solitär(-Baum), Solitär mit Grundstämmen, Hoch-Stammbusch bzw. (Solitär-)Stammbusch zulässig. Der Spielplatz ist mit Rasen zu begrünen.

Die Mindestanforderung an die Qualität ist bei Sträuchern und kleinkronigen Bäumen wie im Pflanzgebot 3 angegeben, bei großkronigen Gehölzen wie folgt: Solitär 3mal verpflanzt mit einer Höhe von 300 bis 350 cm, Solitär mit 3 bis 4 Grundstämmen mit einer Höhe von 300 bis 400 cm und Stammbusch 18 bis 20 cm Stammumfang.

Jeder vitale, gerodete oder durch Rodungsarbeiten beschädigte Baum bzw. Strauch ist mindestens durch einen ebensolchen unabhängig von der allgemeinen Bepflanzung in Absprache mit der Gemeinde zu ersetzen.

8.8 Pflanzgebot 5 - Kletterpflanzen bei Pergola/Carport

- 8.8.1 Die Pergolen über den Stellplätzen beim Wohn- und Geschäftshaus im Bereich A sowie die Carports im Bereich B sind mit Kletterpflanzen oder Spreizklimmer zu begrünen. Folgende Arten kommen dabei u.a. in Betracht:

Kletterpflanzen:

Clematis montana Hybr.

Lonicera henryi

Lonicera caprifolium

Lonicera heckrottii

Parthenocissus quinquefolia Engelmannii

Parthenocissus tricuspidata Veitchii

Polygonum aubertii

Berg-Waldrebe

Immergrünes Geißblatt

Echtes Geißblatt

Geißblatt

Wilder Wein

Wilder Wein

Schlingknöterich

8.9 Pflanzgebot 6 - Tiefgaragen-Dachbegrünung

- 8.9.1 Die Tiefgaragen der Wohnbebauung im Bereich B sind in Anlehnung an das Pflanzgebot Nr. 3 zu begrünen.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Gesetzliche Grundlagen

- 9.1.1 § 74 Landesbauordnung (LBO) in der gültigen Fassung.

9.2 Straßen, Wege, Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 9.2.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, z.B. mit Pflaster, gestaltet werden.

- 9.2.2 Zur Befestigung von Stellplätzen außerhalb der Tiefgaragen und Tiefgaragendächer sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen/Carports der Häuser im Brühlweg wird die Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Fugen empfohlen.

9.3 Einfriedigung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 9.3.1 Es sind nur offene Einfriedigungen bis max. 1,00 m hoch zulässig, geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Offene Einfriedigungen sind mit Gehölzen des Pflanzgebots 3 zu begrünen. Im Vorgartenbereich sind keinerlei Einfriedigungen zulässig. Folgende beispielhaft aufgeführte Arten kommen für lebende Einfriedigungen in Betracht:

Carpinus betulus
Cornus mas
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Ribes alpinum Schmidt
Taxus baccata

Hainbuche
Kornelkirsche
Rotbuche
Gewöhnlicher Liguster
Alpen-Johannisbeere
Eibe

- 9.3.2 Lager- und Abstellflächen sind so einzugrünen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

9.4 Sonstiges

- 9.4.1 Der angegebene Stammumfang bezieht sich jeweils auf eine Höhe von 1 m über dem Erdboden.
- 9.4.2 Zur Sicherung der Pflanzräume ist der Mutterboden (§ 202 BauGB), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.4.3 Die Rodung ist mit dem Baufortschritt in Absprache mit der Gemeinde abschnittsweise durchzuführen. Im Bereich C sind bei den Rodungsarbeiten beschädigte Gehölze im Rahmen der Neubegrünung ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde zu ersetzen.
- 9.4.4 Für den Bereich C ist ein Gestaltungsplan anzufertigen.
- 9.4.5 Diese Festlegungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.



Ausgefertigt:
Schömburg, den

Pforzheim, den 08. Dezember 1997

.....
Gerhard Vogel, Bürgermeister

.....
R. Woelfle

10 ANHANG

10.1 Pflanzenliste

Nr.	Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
1	Thuja occidentalis	schief							52	
2	Acer platanoides	schief			x				70/30/30/30	
3	Chamaecyparis lawsoniana	schief				x			42	
4	Chamaecyparis lawsoniana	schief			x				60	
5	Chamaecyparis lawsoniana	einseitig			x				60	
6	Chamaecyparis lawsoniana	einseitig			x				55	
7	Acer platanoides	tw. abgestorben, Bruchgefahr		x					300	
8	Chamaecyparis lawsoniana		ja	x			x		28	
9	Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					31	
10	Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	210	
11	Picea excelsa	abgestorben					x		110	
12	Betula pendula		ja					x	200	
13	Corylus avellana	schlechte Form			x				Strauch	
14	Acer platanoides	Eisen unten eingewachsen	schön ausgeprägt					x	240	
15	Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	150	
16	Chamaecyparis lawsoniana	einseitig			x				63	
17	Betula pendula	schief, Bruchgefahr			x				170	
18	Picea excelsa		gut ausgeprägt		x				145	
19	Chamaecyparis nootkatensis pendula		gut ausgeprägt				x		50/50	
20	Picea excelsa	abgebrochen, gegabelt			x				115	
21	Picea excelsa	gegabelt			x				48	
22	Picea excelsa	gegabelt			x				110	
23	Aesculus hippocastanum		sehr schön ausgeprägt			x			190	
24	Picea excelsa		ja						200	
25	Chamaecyparis pisifera filifera aurea		schön ausgeprägt	x				x	45/45/45	
26	Carpinus betulus	schlecht ausgeprägt		x					46	
27	Taxus baccata repandens		sehr schön ausgeprägt	x						6
28	Betula pendula	überaltert, Misteln							230	
29	Abies nordmanniana		schön ausgeprägt		x				77	
30	Acer platanoides	Wildwuchs			x				45	
31	Picea excelsa		ja					x	260	
32	Picea excelsa		ja					x	135	
33	Picea excelsa	abgebrochen, gegabelt							120	
34	Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					40	
35	Tilia platyphyllos		schön ausgeprägt					x	180	
36	Acer platanoides	Wildwuchs				x			60	
37	Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					40	
38	Sorbus aucuparia	Wildwuchs			x				45	
39	Betula pendula	überaltert							120	
40	Picea excelsa		schön ausgeprägt					x	240	
41	Betula pendula	überaltert						x	170	
42	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
43	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
44	Abies alba	einseitig, schlecht ausgeprägt							115	
45	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x				x	Gras	
46	Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt							105	
47	Picea excelsa		ja				x		150	
48	Salix alba	schief, überaltert					x		260	
49	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x				x	Gras	
50	Picea excelsa	abgestorben						x	170	
51	Chamaecyparis lawsoniana	nicht schön ausgeprägt			x				75	
52	Acer platanoides	Wildwuchs			x				42	
53	Acer platanoides	Wildwuchs			x				60	
54	Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt			x				115	
55	Sambucus nigra	Wildwuchs		x					Strauch	
56	Corylus avellana atropurpurea	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
57	Acer platanoides	Wildwuchs			x				53	
58	Acer platanoides	Wildwuchs			x				22	
59	Picea excelsa		ja, etwas einseitig			x			170	
60	Picea excelsa	klein, schwächlich			x				75	
61	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
62	Fagus sylvatica		sehr schön ausgeprägt					x	190	
63	Taxus baccata	nicht schön ausgeprägt		x						3
64	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
65	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
66	Acer platanoides		gut ausgeprägt			x			80/80	
67	Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	170	
68	Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt				x			95	
69	Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
70	Chamaecyparis lawsoniana	schief, schlecht gewachsen		x					25	
71	Rhododendron	schlecht ausgeprägt		x					Kleingehölz	
72	Taxus baccata	schlecht ausgeprägt		x						4
73	Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
74	Rhododendron		gut ausgeprägt	x					Kleingehölz	
75	Castanea sativa	teilweise dürr					x		180	
76	Taxus baccata repandens	schlecht ausgeprägt		x						3
77	Sorbus aucuparia	schlecht ausgeprägt		x					19	
78	Betula pendula	abgestorben							150	
79	Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
80	Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
81	Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
82	Betula pendula	überaltert							120	
83	Rhododendron		ja	x			x		Kleingehölz	
84	Picea excelsa		schön ausgeprägt					x	210	
85	Picea excelsa		schön ausgeprägt					x	265	
86	Ilex crenata		schön ausgeprägt	x						2,5
87	Sequoiadendron giganteum		sehr schön ausgeprägt			x			140	
88	Betula pendula	überaltert							250	
89	Malus Hybr.							x	Kleinbaum	
90	Picea orientalis		schön ausgeprägt		x				62	
91	Tilia platyphyllos		schön ausgeprägt				x		180++	

Nr.	Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
92	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	schlecht ausgeprägt							63	
93	<i>Platanus acerifolia</i>	schlecht ausgeprägt			x				90	
94	<i>Picea excelsa</i>		sehr schön ausgeprägt			x			300	
95	<i>Juniperus chinensis</i>		ja	x				x	40/40	
96	<i>Juniperus chinensis</i>		ja	x					65	
97	<i>Fagus sylvatica atropurpurea</i>		sehr schön ausgeprägt					x	290	
98	<i>Picea excelsa</i>		schön ausgeprägt					x	325	
99	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
100	<i>Acer platanoides</i>	krank				x			180	
101	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
102	<i>Sambucus nigra</i>	schlecht ausgeprägt		x					Strauch	
103	<i>Taxus baccata</i>		ja	x						3
104	<i>Picea excelsa</i>		ja				x		230	
105	<i>Picea excelsa</i>	schlecht ausgeprägt, abgebrochen				x			75	
106	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
107	<i>Picea excelsa</i>		ja			x			96	
108	<i>Picea excelsa</i>		ja				x		130	
109	<i>Sambucus nigra</i>	wenig schön ausgeprägt		x					Strauch	
110	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	220	
111	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
112	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
113	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
114	<i>Betula pendula</i>	wenig schön ausgeprägt			x				70	
115	<i>Picea excelsa</i>	wenig schön ausgeprägt			x				43	
116	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
117	<i>Picea excelsa</i>		ja			x			78	
118	<i>Picea excelsa</i>		ja			x			75	
119	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	260	
120	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	210	
121	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
122	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	290	
123	<i>Mahonia aquifolium</i>		ja	x					Strauch	
124	<i>Pieris japonica</i>		ja	x					Strauch	
125	<i>Aesculus hippocastanum</i>		ja				x		240	
126	<i>Philadelphus coronarius</i>	abgestorben		x					Strauch	
127	<i>Fagus sylvatica</i>		ja			x			75	
128	<i>Tsuga canadensis</i>		schön ausgeprägt				x		115/115	
129	<i>Betula pendula</i>		ja					x	170	
130	<i>Acer campestre</i>	abgestorben			x				64	
131	<i>Acer palmatum</i>	teilweise abgestorben		x					100	
132	<i>Tsuga canadensis</i>		ja			x			190	
133	<i>Sorbus aucuparia</i>		ja			x			75	
134	<i>Chamaecyparis pisifera filifera aurea</i>		ja		x				30/30/30/30	
135	<i>Carpinus betulus</i>		ja		x					
136	<i>Ulmus carpinifolia</i>	krank			x				60	
137	<i>Cryptomeria japonica</i>		schön ausgeprägt			x			25/65/90	
138	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	250	
139	<i>Malus Hybr.</i>		ja	x					60	
140	<i>Acer campestre</i>		ja		x				68	
141	<i>Cotinus coggygria</i>		ja	x					Strauch	
142	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	285	
143	<i>Acer platanoides</i>		ja		x				47/63	
144	<i>Pinus griffithii</i>		ja		x				80	
145	<i>Betula pendula</i>	überaltert			x				185	
146	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>		ja		x		x		50/50/50	
147	<i>Tsuga canadensis</i>		ja			x			185	
148	<i>Taxus baccata repandens</i>		ja	x						6
149	<i>Pinus griffithii</i>		ja						170	
150	<i>Acer negundo</i>	schief gewachsen			x				80	
151	<i>Hamamelis mollis</i>		ja	x					Strauch	
152	<i>Hamamelis mollis</i>		ja	x					Strauch	
153	<i>Davidia involuerata</i>		ja				x		165	
154	<i>Ilex aquifolium</i>		schön ausgeprägt			x			75	
155	<i>Acer platanoides</i>		ja			x			110	
156	<i>Aesculus hippocastanum</i>		ja			x			130	
157	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>		ja		x				45	
158	<i>Tilia platyphyllos</i>		ja				x		150	
159	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	295	
160	<i>Picea excelsa</i>		ja		x				95	
161	<i>Acer platanoides</i>		ja			x			35/35/35	
162	<i>Acer platanoides</i>		ja				x		50	
163	<i>Taxus baccata</i>		ja		x				120++	
164	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	abgebrochen				x			185	
165	<i>Taxus baccata</i>		ja		x				80/80/80/80	
166	<i>Tilia platyphyllos</i>		sehr schön ausgeprägt					x	280	
167	<i>Sambucus nigra</i>		ja		x				Strauch	
168	<i>Larix japonica</i>		ja					x	240	
169	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>		ja		x				45/45	
170	<i>Picea glauca conica</i>		ja	x					Kleingehölz	
171	<i>Aesculus hippocastanum</i>		ja						290	
172	<i>Juniperus chinensis</i>	wenig schön ausgeprägt		x						
173	<i>Taxus baccata repandens</i>		ja	x						5
174	<i>Taxus baccata</i>		ja	x						4
175	<i>Quercus robur</i>		ja					x	300	
176	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	zu dicht auf Nr. 175	sehr schön ausgeprägt		x				95	
177	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
178	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>		ja		x				70	
179	<i>Ilex aquifolium</i>		ja	x					35	
180	<i>Pieris japonica</i>		ja	x					Strauch	
181	<i>Prunus laurocerasus Schipkaensis Macrophylla</i>		ja	x					Strauch	
182	<i>Rhododendron</i>	wenig schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
183	<i>Sambucus nigra</i>		ja	x					Strauch	
184	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
185	<i>Philadelphus coronarius</i>		ja	x					Strauch	
186	<i>Picea excelsa</i>		ja					x	265	
187	<i>Ilex aquifolium</i>		ja	x					25/25	
188	<i>Sinarundinaria nitida</i>		schön ausgeprägt	x					Gras	
189	<i>Thuja occidentalis</i>		ja		x				40/40	

Nr. Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
190 Acer platanoides	Wildwuchs		x					20	
191 Acer platanoides	Wildwuchs		x					12	
192 Rhododendron	wenig schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
193 Taxus baccata	wenig schön ausgeprägt		x						5
194 Picea excelsa		ja					x	320	
195 Taxus baccata repandens	wenig schön ausgeprägt		x						4
196 Acer		ja			x			50/50	
197 Corylus avellana atropurpurea	wenig schön ausgeprägt		x					Strauch	
198 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt			x				47	
199 Picea excelsa		ja					x	170	
200 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt						x	87	
201 Chamaecyparis lawsoniana	abgebrochen		x					45	
202 Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
203 Fagus sylvatica		schön ausgeprägt			x			155	
204 Populus	schief, teilweise abgestorben							240	
205 Acer platanoides		ja					x	93/120	
206 Picea excelsa	kahl						x	120	
207 Crataegus coccinea	schief			x				65	
208 Chamaecyparis lawsoniana	abgebrochen, kahl		x					63	
209 Fagus sylvatica		ja					x	155	
210 Rhododendron	wenig schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
211 Acer negundo	wenig schön ausgeprägt		x					strauchartig	
212 Sambucus nigra	wenig schön ausgeprägt		x					Strauch	
213 Sambucus nigra	wenig schön ausgeprägt		x					Strauch	
214 Acer pseudoplatanus	wenig schön ausgeprägt			x				18	
215 Chamaecyparis lawsoniana	wenig schön ausgeprägt		x					20	
216 Picea excelsa		ja					x	225	
217 Picea excelsa		ja					x	240	
218 Tilia platyphyllos	großer Ast abgerissen				x			175	
219 Taxus baccata repandens		schön ausgeprägt	x						5
220 Betula pendula	überaltert							150	
221 Picea excelsa		ja					x	240	
222 Pseudotsuga menziesii		ja				x		120	
223 Picea excelsa		ja				x		260	
224 Larix japonica		ja				x		240	
225 Pinus griffithii	abgebrochen		x					60	
226 Picea excelsa		ja					x	275	
227 Picea excelsa		ja					x	335	
228 Picea excelsa		ja					x	300	
229 Picea excelsa		ja					x	200	
230 Picea excelsa		ja					x	200	
231 Picea excelsa		ja					x	200	
232 Picea excelsa		ja					x	200	
233 Larix japonica		ja					x	200	
234 Acer platanoides		ja				x		125	
235 Corylus avellana atropurpurea	wenig schön ausgeprägt			x				Strauch	
236 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt			x				60	
237 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt			x				60	
238 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt			x				60	
239 Acer platanoides	wenig schön ausgeprägt			x				43	
240 Chamaecyparis obtusa nana gracilis		ja	x						3
241 Larix japonica	verwachsen			x				43	
242 Betula pendula	überaltert							180	
243 Juniperus chinensis		ja		x			x	60	
244 Picea excelsa		ja					x	260	
245 Tilia platyphyllos		sehr schön ausgeprägt					x	230	
246 Amelanchier lamarckii		ja		x				Strauch	
247 Abies alba	kahl, wenig schön ausgeprägt				x			83	
248 Acer platanoides	wenig schön ausgeprägt				x			63	
249 Acer pseudoplatanus		ja					x	150	
250 Picea excelsa		ja					x	120	
251 Carpinus betulus		ja		x				1	
252 Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
253 Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
254 Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					40	
255 Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					40	
256 Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					40	
257 Tilia platyphyllos		sehr schön ausgeprägt					x	250	
258 Picea excelsa		ja					x	220	
259 Picea excelsa		ja					x	220	
260 Populus nigra		ja					x	280	
261 Taxus baccata		ja	x						6
262 Salix caprea		ja				x		100	
263 Picea excelsa		ja				x		90	
264 Sambucus nigra	wenig schön ausgeprägt			x				Strauch	
265 Picea excelsa		ja			x			105	
266 Salix alba		ja			x			200	
267 Salix alba		ja				x		200	
268 Salix alba		ja				x		170	
269 Picea excelsa		ja				x		225	
270 Picea excelsa		ja				x		180	
271 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		55	
272 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		45	
273 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		55	
274 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		90	
275 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		50	
276 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		55	
277 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		85	
278 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		100	
279 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		100	
280 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		60	
281 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt					x		130	
282 Thuja occidentalis	wenig schön ausgeprägt		x					37	
283 Acer campestre	wenig schön ausgeprägt		x					55	
284 Sambucus nigra	wenig schön ausgeprägt		x					Strauch	
285 Sambucus nigra	wenig schön ausgeprägt			x				Strauch	
286 Betula pendula		gut ausgeprägt		x			x	240	
287 Chamaecyparis lawsoniana	wenig schön ausgeprägt			x				40	

Nr. Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
288 Cercidiphyllum japonicum		ja		x				strauchartig	
289 Cercidiphyllum japonicum		ja		x				strauchartig	
290 Cercidiphyllum japonicum		ja		x				strauchartig	
291 Acer platanoides	Wildwuchs			x				22	
292 Cercidiphyllum japonicum		ja	x					strauchartig	
293 Acer platanoides	Wildwuchs			x				60	
294 Chamaecyparis pisifera filifera		schön ausgeprägt		x				60/60/60/60	
295 Betula pendula		teilweise dürr			x			150	
296 Acer campestre		ja	x					40	
297 Sorbus aucuparia		ja		x				28	
298 Acer campestre		ja	x					strauchartig	
299 Rhododendron		gut ausgeprägt	x					Kleingehölz	
300 Acer campestre	wenig schön ausgeprägt		x					strauchartig	
301 Rhododendron		gut ausgeprägt	x					Kleingehölz	
302 Cedrus atlantica glauca	wenig schön ausgeprägt					x		110	
303 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
304 Acer campestre		ja		x				50	
305 Juniperus chinensis		ja	x					40	
306 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
307 Chamaecyparis lawsoniana		ja	x					Kleingehölz	
308 Picea orientalis		sehr schön ausgeprägt			x			80	
309 Betula pendula	teilweise dürr						x	210	
310 Metasequoia glyptostroboides		ja			x			175	
311 Salix caprea		ja		x				Kleinbaum	
312 Salix caprea		ja		x				Kleinbaum	
313 Salix caprea		ja		x				Kleinbaum	
314 Salix caprea		ja		x				Kleinbaum	
315 Salix caprea	wenig schön ausgeprägt			x				Kleinbaum	
316 Salix caprea	wenig schön ausgeprägt			x				Kleinbaum	
317 Salix caprea	wenig schön ausgeprägt			x				Kleinbaum	
318 Acer platanoides	Wildwuchs			x				60/60	
319 Chamaecyparis pisifera filifera		schön ausgeprägt		x				mehrstämmig	
320 Symphoricarpos chenaultii		ja	x					Strauch	
321 Acer platanoides	wenig schön ausgeprägt			x				45	
322 Pinus griffithii	beschädigt		x					strauchartig	
323 Chamaecyparis pisifera filifera	auseinandergefallen		x						6
324 Acer palmatum dissectum		sehr schön ausgeprägt	x					Kleingehölz	
325 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
326 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
327 Acer platanoides		ja		x				60	
328 Fraxinus excelsior		ja		x				35	
329 Picea excelsa		ja		x				250	
330 Taxus baccata repandens		ja	x				x		5
331 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
332 Acer platanoides	nicht schön ausgeprägt			x				55	
333 Pinus griffithii	abgebrochen				x			85	
334 Picea excelsa		ja					x	300	
335 Acer platanoides	nicht schön ausgeprägt				x			50/50	
336 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
337 Picea excelsa	verrocknet			x				50	
338 Picea excelsa	wenig schön ausgeprägt		x					30	
339 Taxus baccata repandens	wenig schön ausgeprägt		x						6
340 Acer platanoides		gut ausgeprägt				x		75	
341 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
342 Taxus baccata repandens	nicht schön ausgeprägt		x						6
343 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
344 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt			x				40	
345 Taxus baccata repandens	nicht schön ausgeprägt		x						4
346 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
347 Acer platanoides		gut ausgeprägt				x		90	
348 Pinus sylvestris	abgebrochen/abgestorben			x				100	
349 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
350 Betula pendula	überaltert, Misteln					x		115	
351 Juniperus chinensis	nicht schön ausgeprägt		x					27	
352 Tilia platyphyllos	Wildwuchs		x					16	
353 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
354 Pinus griffithii	oben schief					x		83	
355 Acer platanoides	Wildwuchs			x				27	
356 Betula pendula	überaltert						x	130	
357 Picea excelsa	unten beschädigt			x				50	
358 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
359 Picea excelsa		ja		x				40	
360 Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	135	
361 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
362 Picea excelsa	dürr					x		80	
363 Taxus baccata repandens		gut ausgeprägt	x						23
364 Rhododendron	überaltert		x					Kleingehölz	
365 Sorbus aucuparia		gut ausgeprägt		x				mehrstämmig	
366 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
367 Ilex crenata		ja	x					Kleingehölz	
368 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
369 Rhododendron	überaltert		x					Kleingehölz	
370 Acer platanoides	Wildwuchs		x					Kleingehölz	
371 Acer platanoides	Wildwuchs		x						
372 Catalpa bignonioides		gut ausgeprägt				x		190	
373 Chamaecyparis nootkatensis pendula		unten kahl		x				55	
374 Picea excelsa		ja				x		250	
375 Picea excelsa		ja					x	240	
376 Acer platanoides		ja			x			65	
377 Chamaecyparis pisifera filifera		unten kahl	x						6
378 Liriodendron tulipifera		ja				x		190	
379 Betula pendula	kahl			x				70	
380 Abies	unten kahl			x				65	
381 Rhododendron		schön ausgeprägt	x					Kleingehölz	
382 Betula pendula	überaltert						x	145	
383 Betula pendula	überaltert						x	140	
384 Betula pendula	überaltert						x	145	
385 Acer platanoides	Wildwuchs			x					

Nr. Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
386 Acer palmatum dissectum		schön ausgeprägt	x					Kleingehölz	
387 Rhododendron	ausgewachsen		x					Kleingehölz	
388 Acer platanoides	Wildwuchs		x						
389 Betula pendula	überaltert							110	
390 Betula pendula	überaltert						x	130	
391 Corylus avellana	Wildwuchs		x				x		
392 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt				x			Strauch	
393 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt				x			Strauch	
394 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt				x			Strauch	
395 Picea excelsa		ja			x			270	
396 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x				x	Strauch	
397 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
398 Corylus avellana		gut ausgeprägt			x			Strauch	
399 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt		x					30	
400 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
401 Pinus sylvestris		ja		x				170	
402 Acer platanoides	Wildwuchs		x				x	14	
403 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
404 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
405 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt			x				40	
406 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
407 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt		x					27	
408 Acer platanoides	schief		x					35	
409 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x	x				Strauch	
410 Picea excelsa	dürr				x			65	
411 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				35	
412 Picea excelsa	dürr, teilweise abgestorben			x				55	
413 Acer platanoides		ja			x			36	
414 Chamaecyparis lawsoniana	dürr		x					Strauch	
415 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					35	
416 Chamaecyparis lawsoniana	dürr		x					120	
417 Betula pendula	überaltert					x		52	
418 Picea excelsa	teilweise dürr				x			100	
419 Acer platanoides		gut ausgeprägt			x			60	
420 Picea excelsa	dürr				x				
421 Tilia platyphyllos	Wildwuchs		x						
422 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
423 Chamaecyparis lawsoniana	nicht schön ausgeprägt		x					17	
424 Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	255	
425 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
426 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
427 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
428 Acer platanoides		ja			x			84	
429 Corylus avellana		ja		x				Strauch	
430 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
431 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
432 Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	250	
433 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
434 Juglans regia		gut ausgeprägt				x		150	
435 Picea excelsa	dürr			x				52	
436 Picea excelsa	dürr			x				47	
437 Acer platanoides	schief			x				60	
438 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
439 Taxus baccata repandens	nicht schön ausgeprägt		x						7
440 Rhododendron		gut ausgeprägt	x					Kleingehölz	
441 Picea excelsa		gut ausgeprägt					x	250	
442 Acer platanoides	Wildwuchs			x				30	
443 Malus Hybr.	überaltert		x					Kleinbaum	
444 Malus Hybr.	überaltert		x					Kleinbaum	
445 Taxus baccata repandens	nicht schön ausgeprägt		x						4
446 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
447 Acer platanoides	Wildwuchs		x					25	
448 Philadelphus coronarius	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
449 Acer platanoides	Wildwuchs			x				41	
450 Betula pendula	überaltert						x	150	
451 Betula pendula	überaltert						x	120	
452 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
453 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt						x	210	
454 Taxus baccata repandens	nicht schön ausgeprägt		x						8
455 Rhododendron	überaltert		x					Kleingehölz	
456 Fagus sylvatica		sehr gut ausgeprägt					x	210	
457 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
458 Taxus baccata repandens		ja	x						3
459 Acer platanoides	nicht schön ausgeprägt			x				19	
460 Juniperus chinensis		unten kahl	x					45	
461 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
462 Fagus sylvatica		sehr gut ausgeprägt					x	190	
463 Acer platanoides	Wildwuchs			x				18	
464 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
465 Chamaecyparis lawsoniana		gut ausgeprägt	x					45	
466 Betula pendula	überaltert				x			63	
467 Rhododendron		gut ausgeprägt	x					Kleingehölz	
468 Fagus sylvatica	ziemlich kahl						x	210	
469 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
470 Sorbus aucuparia		ja		x				60	
471 Chamaecyparis pisifera filifera	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
472 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
473 Acer pseudoplatanus	schlecht gewachsen				x			83	
474 Carpinus betulus	nicht schön ausgeprägt			x				40	
475 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
476 Carpinus betulus	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
477 Betula pendula	überaltert						x	125	
478 Sinuandina nitida		schön ausgeprägt	x					Gras	
479 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
480 Thujopsis dolabrata		sehr schön ausgeprägt	x						4
481 Betula pendula	überaltert							180	
482 Acer palmatum dissectum		schön ausgeprägt	x				x	Kleingehölz	
483 Acer platanoides	Wildwuchs			x				25	

Nr. Art	negativ ausgeprägt	positiv ausgeprägt	Höhe in m bis 5	5-10	10-15	15-20	20-25	Stammumfang in cm	Breite in m
484 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
485 Betula pendula	überaltert						x	120	
486 Rhododendron	überaltert		x					Kleingehölz	
487 Rhododendron	überaltert		x					Kleingehölz	
488 Chamaecyparis lawsoniana	vertrocknet				x			120	
489 Metasequoia glyptostroboides	vertrocknet				x			90	
490 Sinarundinaria nitida		schön ausgeprägt	x		x			Gras	
491 Picea glauca conica	teilweise vertrocknet		x					Kleingehölz	
492 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
493 Acer platanoides	Wildwuchs		x					mehrstämmig	
494 Malus Hybr.	überaltert		x					Kleinbaum	
495 Chamaecyparis pisifera filifera		ja	x					45	
496 Sorbus aucuparia	Wildwuchs		x					Kleinbaum	
497 Thuja occidentalis	nicht schön ausgeprägt		x						
498 Acer platanoides	Sämling			x				35	3
499 Betula pendula	überaltert			x				220	
500 Pinus griffithii		ja			x		x	125	
501 Acer platanoides	nicht schön ausgeprägt					x		120	
502 Thujopsis dolabrata		sehr schön ausgeprägt	x						
503 Picea excelsa	nicht schön ausgeprägt			x				60	
504 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
505 Cornus alba sibirica	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
506 Acer	auseinander gebrochen			x				50/50/50	
507 Chamaecyparis pisifera filifera		sehr schön ausgeprägt			x			140	
508 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
509 Rhododendron und Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
510 Juniperus chinensis	nicht schön ausgeprägt		x						
511 Pinus griffithii	überaltert								3
512 Chamaecyparis pisifera filifera	nicht schön ausgeprägt		x				x	210	
513 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	4
514 Chamaecyparis pisifera	nicht schön ausgeprägt		x						
515 Zwetschge	nicht schön ausgeprägt			x				75	4
516 Zwetschge	nicht schön ausgeprägt							30	
517 Rhododendron	nicht schön ausgeprägt		x					Kleingehölz	
518 Chamaecyparis lawsoniana	nicht schön ausgeprägt		x						
519 Acer platanoides		gut ausgeprägt				x		110	4
520 Betula pendula	nahe Stromleitung					x		110	
521 Betula pendula		ja				x		140	
522 Betula pendula		ja				x		130	
523 Acer pseudoplatanus	dürr							70	
524 Juniperus chinensis	nicht schön ausgeprägt		x		x				
525 Juniperus chinensis	nicht schön ausgeprägt		x						
526 Picea pungens glauca	dürr		x					36	
527 Betula pendula	dürr				x			85	
528 Ziersträucher, diverse	nicht schön ausgeprägt		x					Sträucher	
529 Chamaecyparis pisifera filifera	dürr		x					25	
530 Fagus sylvatica		sehr schön ausgeprägt					x	300	
531 Chamaecyparis pisifera filifera	dürr							75	
532 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
533 Pinus griffithii	dürr							100	
534 Picea excelsa		als Kulisse				x		75	
535 Picea excelsa		als Kulisse				x		65	
536 Chamaecyparis pisifera filifera	nicht schön ausgeprägt		x						4
537 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt			x				Strauch	
538 Picea excelsa	dürr		x					20	
539 Picea excelsa		als Kulisse				x		67	
540 Picea excelsa		als Kulisse				x		34	
541 Picea excelsa		als Kulisse				x		65	
542 Picea excelsa		als Kulisse			x			53	
543 Picea excelsa	dürr		x					20	
544 Picea excelsa	dürr		x					30	
545 Taxus baccata repandens		schön ausgeprägt	x						5
546 Picea excelsa		ja					x	180	
547 Taxus baccata repandens		gut ausgeprägt	x						5
548 /.									
549 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
550 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
551 Cornus mas	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
552 Catalpa bignonioides		ja			x			100	
553 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
554 Acer campestre	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
555 Acer campestre	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
556 Picea excelsa		ja					x	265	
557 Corylus avellana	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
558 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt			x				80	
559 Sorbus aucuparia	nicht schön ausgeprägt			x				30	
560 Sorbus aria		ja		x				70	
561 Rhododendron		ja	x					Kleingehölz	
562 Hamamelis mollis		gut ausgeprägt	x					Strauch	
563 Betula pendula	überaltert				x			72	
564 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
565 Kleinstrauch	abgestorben		x					30	
566 Prunus avium	nicht schön ausgeprägt					x		75	
567 Sorbus aucuparia	nicht schön ausgeprägt		x					30	
568 Acer campestre	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
569 Acer campestre	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
570 Acer campestre	nicht schön ausgeprägt		x					strauchartig	
571 Corylus avellana		ja	x					Strauch	
572 Corylus avellana		ja		x				Strauch	
573 Betula pendula	überaltert					x		112	
574 Ginkgo biloba		ja		x				55	
575 Acer platanoides	teilweise dürr				x			80	
576 Malus Hybr.	überaltert		x					mehrstämmig	
577 Chamaecyparis pisifera filifera		schön ausgeprägt		x				70	
578 Chamaecyparis pisifera filifera		schön ausgeprägt		x				70	
579 Sambucus nigra	nicht schön ausgeprägt		x					Strauch	
580 Prunus laurocerasus		stehen lassen	x					Strauch	

LEGENDE

NAME	DATE
Calypsoideenlarven (3 + 7) Bau(2)	
Fluke Er. Gametischer (1 + 1) 15 Bau(2)	
Glockchen (1 + 1) Bau(2)	
Plattentier (1 + 1) 25a Bau(2)	
Plattentier (1 + 1) 25a Bau(2)	
Zeitkissen Anzeichen von Unruhe	

170

[illegible]

—Orange mit Orangeblät!

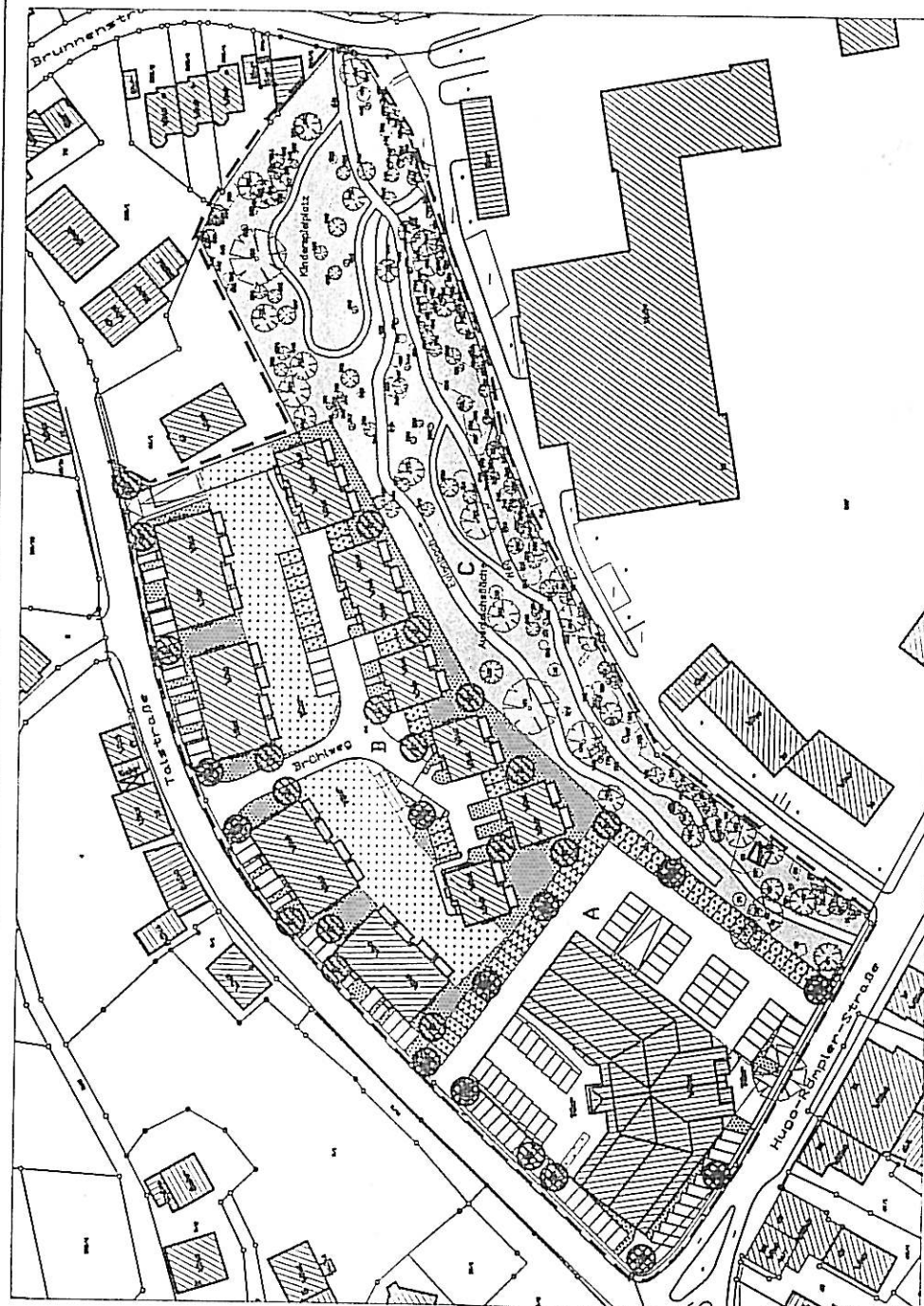
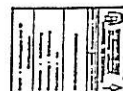
----- Gordon's Green

Abstand der Höhenlinien 1 m

A. Bernick A.

123 Pharmazeutische Beschreibungen

M
 5
 B
 6
 7
 8
 9



Legende Grünordnungsplan

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<u>Winkelstein</u> (a. Festung Nr. 27)
	<u>Winkelstein</u> (a. Festung Nr. 27)
	<u>Winkelstein</u> (a. Festung Nr. 27)

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

	Plammasel 1. - Hochblumbe, schwach- und grobkörnige Gefäße (a. feinst Nr. 2,5)
	Plammasel 2. - Hochblumbe, grobkörnige Gefäße (a. feinst Nr. 2,5)
	Plammasel 3. - Gefäße der Plammasen und Baum, sehr klein (a. feinst Nr. 2,5)
	Plammasel 4. - Gefäße, stark und wenig (a. feinst Nr. 2,5)
	Plammasel 5. - Plammasen, bei Farnst, Gornst (a. feinst Nr. 2,5)
	Plammasel 6. - Plammasen, Gornst (a. feinst Nr. 2,5)

Comende: SCHÖMBERG

Altst.: Schömburg

GRÜNDUNGSPLAN AREAL "S1"

TWENTY TWO

Dipl.-Ing. Rainer Woelfle
freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Walther-Rathenau-Str. 66
75180 Porzheim
Telefon 07231/72485 Telefax 07231/72485

Nov: 18 December 1967

Anerkannt: Schömborg, den
Bürgermeister:

350/2 Geltungsbereichsfläche = 1,94 ha

LEGENDE

Geltungsbereichsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbestand (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen
bis maximal 0,70m hoch

Rinne

Einlaufschacht

Kanalschacht

Wasserschacht

Hydrant

Laterne

Schaltkasten

14/2 Grünfläche

Zaun

Mauer

14/3 Grenze mit Grenzpunkt

geprüfte Grenze

Abstand der Höhenlinien: 1 m

Bereich A

123 Pflanzennummer aus Bestandsplan

Maßstab

10 5 0 10 20 30

15/14

15/11

15/12

15/13

15/14

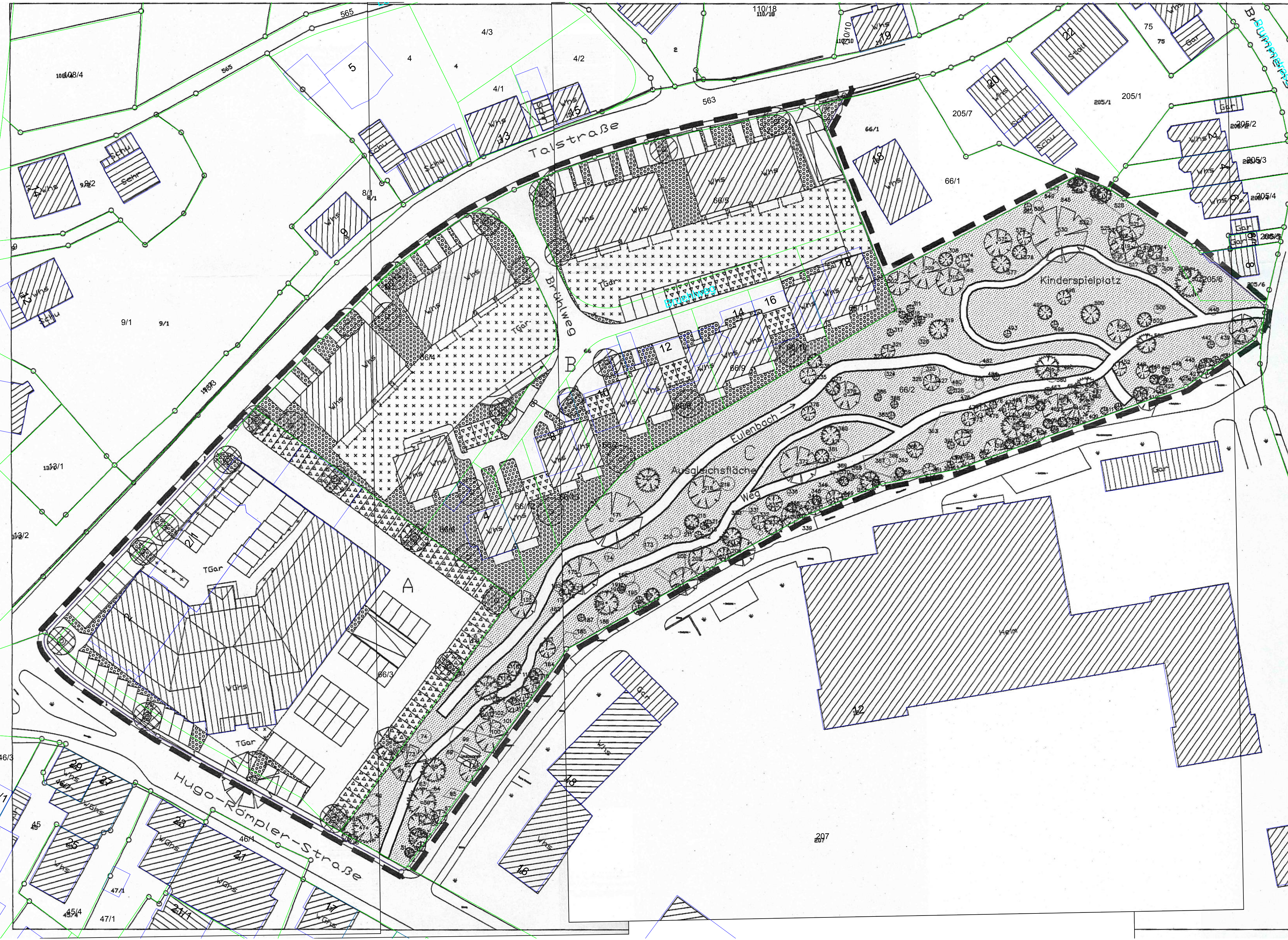
15/15

15/16

15/17

15/18

15/19



Legende Grünordnungsplan

Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Nadelgehölze
(s. Textteil Nr. 8.2)

Laubgehölze
(s. Textteil Nr. 8.2)

Sträucher
(s. Textteil Nr. 8.2)

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 – Hochstämmige, schmal- und großkronige Gehölze
(s. Textteil Nr. 8.4)

Pflanzgebot 2 – Hochstämmige, großkronige Gehölze
(s. Textteil Nr. 8.5)

Pflanzgebot 3 – Gehölze als Flächenpflanzung und Rasen oder Wiese
(s. Textteil Nr. 8.6)

Pflanzgebot 4 – Gehölze, Stauden und Wiese
(s. Textteil Nr. 8.7)

Pflanzgebot 5 – Kletterpflanzen bei Pergola/Carport
(s. Textteil Nr. 8.8)

Pflanzgebot 6 – Tiefgaragen-Dachbegrünung
(s. Textteil Nr. 8.9)

Gemeinde: SCHÖMBERG
Ortsteil: Schömburg
Kreis: Calw

GRÜNORDNUNGSPLAN
AREAL "S1"
ENTWURF
Maßstab 1:500

Dipl.-Ing. Rainer Woelfle
freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Walther-Rathenau-Str. 66
75180 Pforzheim
Telefon 07231/72485 Telefax 07231/72485

Den: 08. Dezember 1997

Anerkannt: Schömburg, dem

Bürgermeister:

106

200

199/5

199/2

199/6

199/9

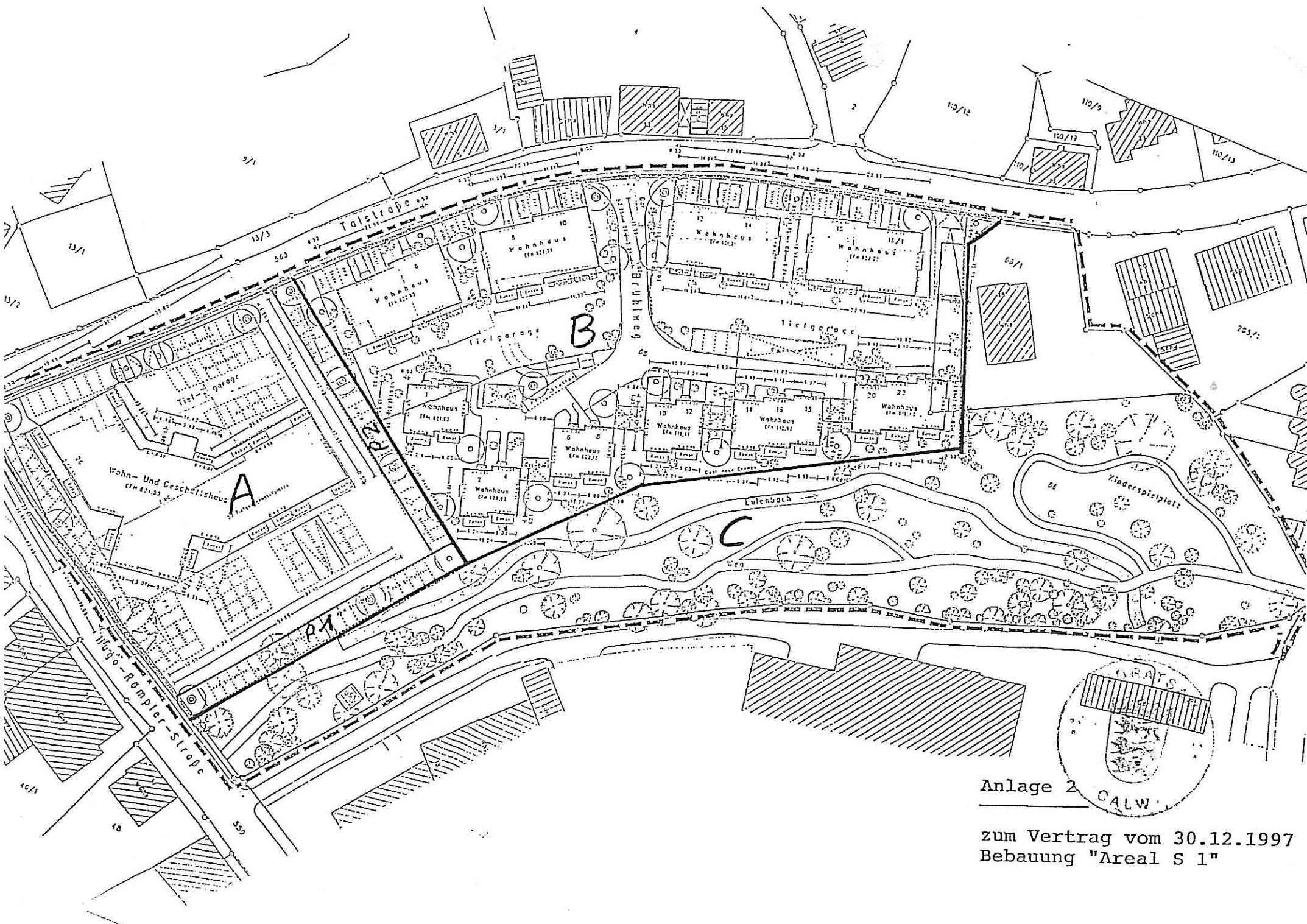
199/7

206

207

208

17. JUN 1998

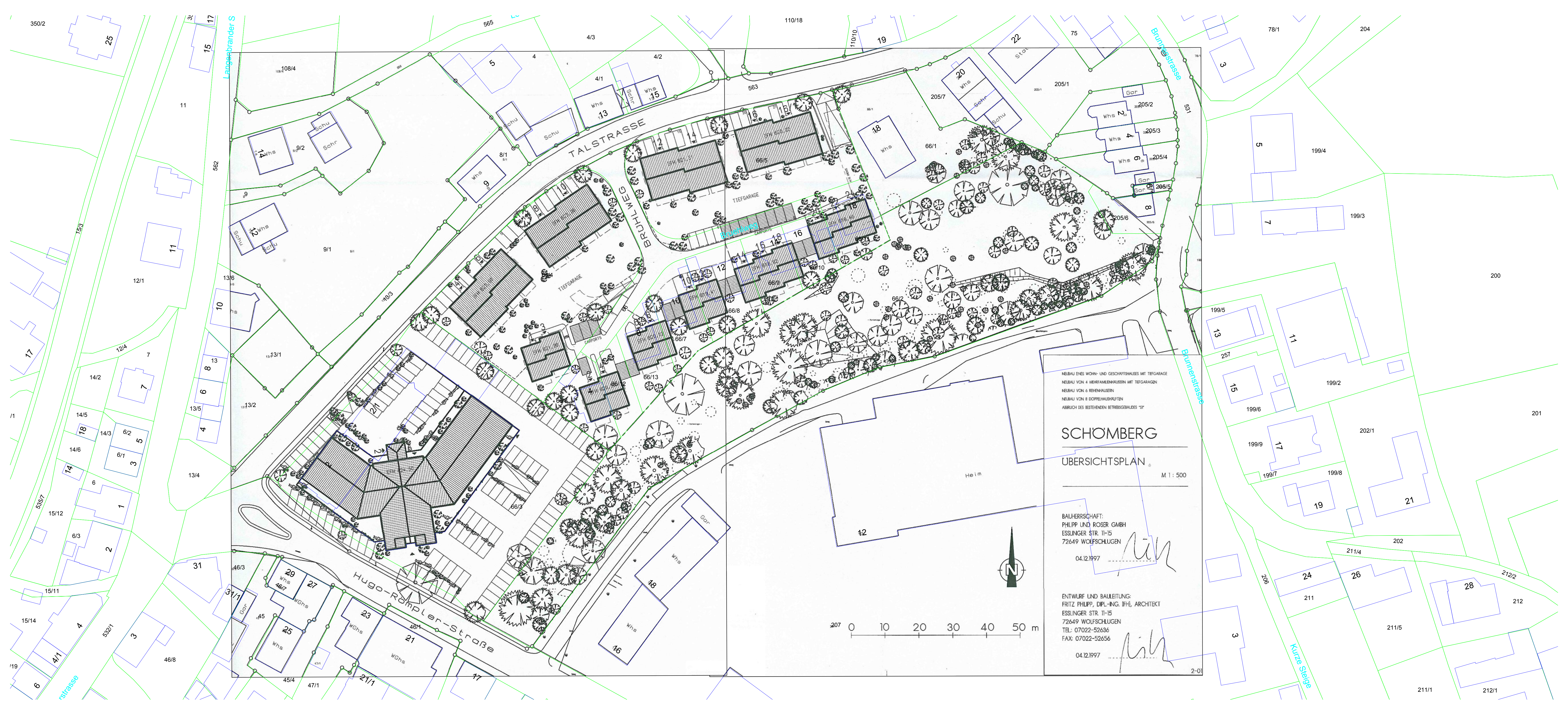


Anlage 2

04LW

zum Vertrag vom 30.12.1997
Bebauung "Areal S 1"





NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES MIT TIEFGARAGE
NEUBAU VON 4 MEHRFAMILIENHAUSEN MIT TIEFGARAGEN
NEUBAU VON 6 REIHENHAUSEN
NEUBAU VON 8 DOPPELHAUSHÄUPTEN
ABBRUCH DES BESTEHENDEN BETRIEBSGEBÄUDES "S"

SCHÖMBERG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 500

BAUHERRSCHAFT:
PHILIPP UND ROSER GMBH
ESSLINGER STR. 11-15
72649 WOLFSCHLUGEN

04.12.1997

ENTWURF UND BAULEITUNG:
FRITZ PHILIPP, DIPL.-ING. (FH), ARCHITEKT
ESSLINGER STR. 11-15
72649 WOLFSCHLUGEN
TEL: 07022-52636
FAX: 07022-52656

04.12.1997