

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE

OSTALBKREIS



LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SULZ - SPAGEN , ÄNDERUNG 2004"

M. 1 : 500

LK&P.

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL.ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING (FH)

BAULEITPLANUNG
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

*Ortsübliche Bekanntmachung
am 12.1.2006*

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN 26.3./19.5./23.7.2004

GEFERTIGT: MUTLANGEN, 26.03.2004 / 19.05.2004

Kalmus



UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 / 10447 - 0
TELEFAX 07171 / 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE

Ausgefertigt: 10.1.2006

PROJ.-NR. du04018 tr

Blattgröße: 0 900 x 0 500 = 0 450 mm

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen

 Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig

 Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	-----	-----
	Grundflächenzahl (GRZ)	-----
		Bauweise
	-----	-----
	(Beschreibung siehe Textteil)	

6. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen

 oberirdisch

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume



entfallender Baum

15. Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne



aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN
mit Stellung der baulichen Anlage



bestehende Entwässerungsleitungen



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind



Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN

TS

Tangentenschnittpunkt



Tiefpunkt

○ Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
◇ Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich.

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

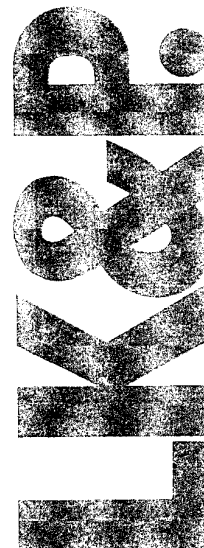
Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU04018

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

„SULZ-SPAGEN, ÄNDERUNG 2004“

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN

19.5.2004
[Signature]

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 26.03.2004 / 19.05.2004

Kalmus

Ausgefertigt: 10.1.2006



[Signature]

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 - 0
TELEFAX (07171) 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO: 108 001 008

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teilbereiche der Bebauungspläne „Sulz-Spagen“, genehmigt seit 31.01.1963 sowie „Kindergarten“, genehmigt seit 10.06.1966.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
UVPG Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. 1990 Seite 205),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

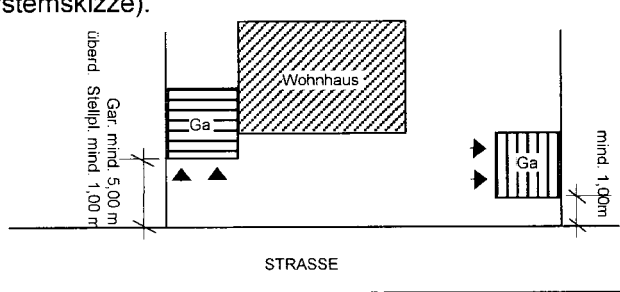
Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 26.03.2004 / 19.05.2004.**
- **Der Textteil vom 26.03.2004 / 19.05.2004.**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Sulz-Spagen, Änderung 2004“ in Durlangen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BAVO) *Zulässig sind im WA 1:*
- Mindest-Traufhöhe (TH min) 5,00 m,
 - maximale Traufhöhe (TH max.) 6,00 m,
 - maximale Firsthöhe (FH) 10,00 m.
- Zulässig sind im WA 2:*
- maximale Traufhöhe (TH max.) 4,20 m,
 - maximale Firsthöhe (FH max.) 9,00 m.
 - Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe im Zusammenhang mit der Verwendung flachgeneigter Pult- oder Zeltdächer bis 10° DN entsprechend 2.1.2 ausnahmsweise überschritten werden, wenn als maximale Firsthöhe 7,50 m eingehalten wird.
- Die *Traufhöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise,*
jedoch nur Einzelhäuser (E) oder Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung von den Nachbargrenzen muß mindestens 2 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1 m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Firstrichtung ist frei wählbar bzw. parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen festgesetzt, dabei sind im WA 2 Abweichungen von bis zu 10° von der eingetragenen Firstrichtung allgemein zulässig.
Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile (Querbauten) zulässig, wenn
- deren First gegenüber dem Hauptfirst mindestens 50 cm tiefer liegt,
 - der Querbau mindestens 30 cm von der Giebelwand zurückliegt
 - er ½ der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Für Garagen ist bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m ansonsten von mind. 5,00 m einzuhalten. Für überdachte Stellplätze ist grundsätzlich ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).
- 
- Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist im WA 1 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte, im WA 2 auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB, Mischverkehrsfläche, Fußweg.
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

- 1.10 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.11 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.14 –16 cm betragen.
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.
- Weiter sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan auf den Grundstücksflächen Laubbäume der Pflanzlisten 1 oder 2 zur Durchgrünung des Wohngebietes anzupflanzen. Dabei ist die Gesamtanzahl pro Grundstück einzuhalten.
- Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muß ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
- 1.15 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und/oder mit Holz zu verkleiden.
- Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden* sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
- Für Hauptgebäude sind zulässig:
- im WA 1 Satteldächer mit DN 30° – 40° ,
 - im WA 2 Satteldächer mit DN 30° – 45° .
- Ausnahmsweise* können im WA 2 im Zusammenhang mit Festsetzung 1.2.3 flachgeneigte Pult- und Zeltdächer bis 10° DN zugelassen werden.
- Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer bis DN 40° zulässig.
- Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
- Dachdeckung:*
- Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren nicht zulässig.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten:*
- Bezüglich von Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 dieses Textteiles verwiesen!
- 2.2 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens ½ der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.
- 2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen:*
- sind nur bis zu 0,80 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
- Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

Einfriedigungen und Stützmauern

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,00 m Höhe,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,00 m Höhe,
- Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

2.4 WASSERVERSORGUNGSG- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Dachaufbautenänderungssatzung der Gemeinde Durlangen vom 28.10.1999 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Laubgehölze)**Bäume:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbäume mit Hochstamm gemäß Pflanzliste 1	

5. HINWEISE**5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.2 und 2.3 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5.6 Naturschutz

Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 25 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

6. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 26.03.2004 / 19.05.2004
73557 Mutlangen

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|-----|---|---------------------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 30.01.2004 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 05.02.2004 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | Bürger-Info-Veranstaltung | am | 17.02.2004 |
| | | und vom 01.03. | bis | 15.03.2004 |
| 4. | Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | | vom | 26.03.2004 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 01.04.2004 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 13.04. | bis | 14.05.2004 |
| 7. | Erneuter Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | | vom | 19.05.2004 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB) | | vom | |
| 9. | Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 1.6. | bis | 15.07.2004 |
| 10. | Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) | | vom | 23.07.2004 |
| 11. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | 12.01.2006 |

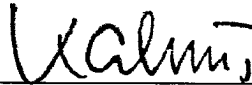
Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den 26.3./19.5./23.7.2004

Planbearbeiter
Mutlangen, den 26.03.2004 / 19.05.2004

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

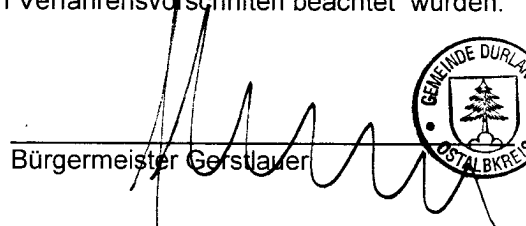

Bürgermeister Gerstlauer


Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 23.7.2004 übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den 10.1.2006

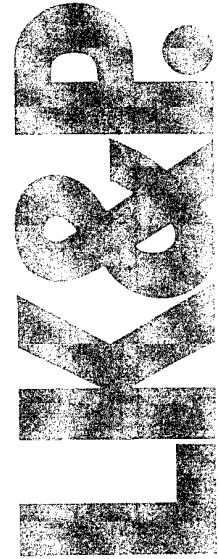

Bürgermeister Gerstlauer





GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : DU04018

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SULZ-SPAGEN, ÄNDERUNG 2004“

PROJEKTION
REALISATION

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

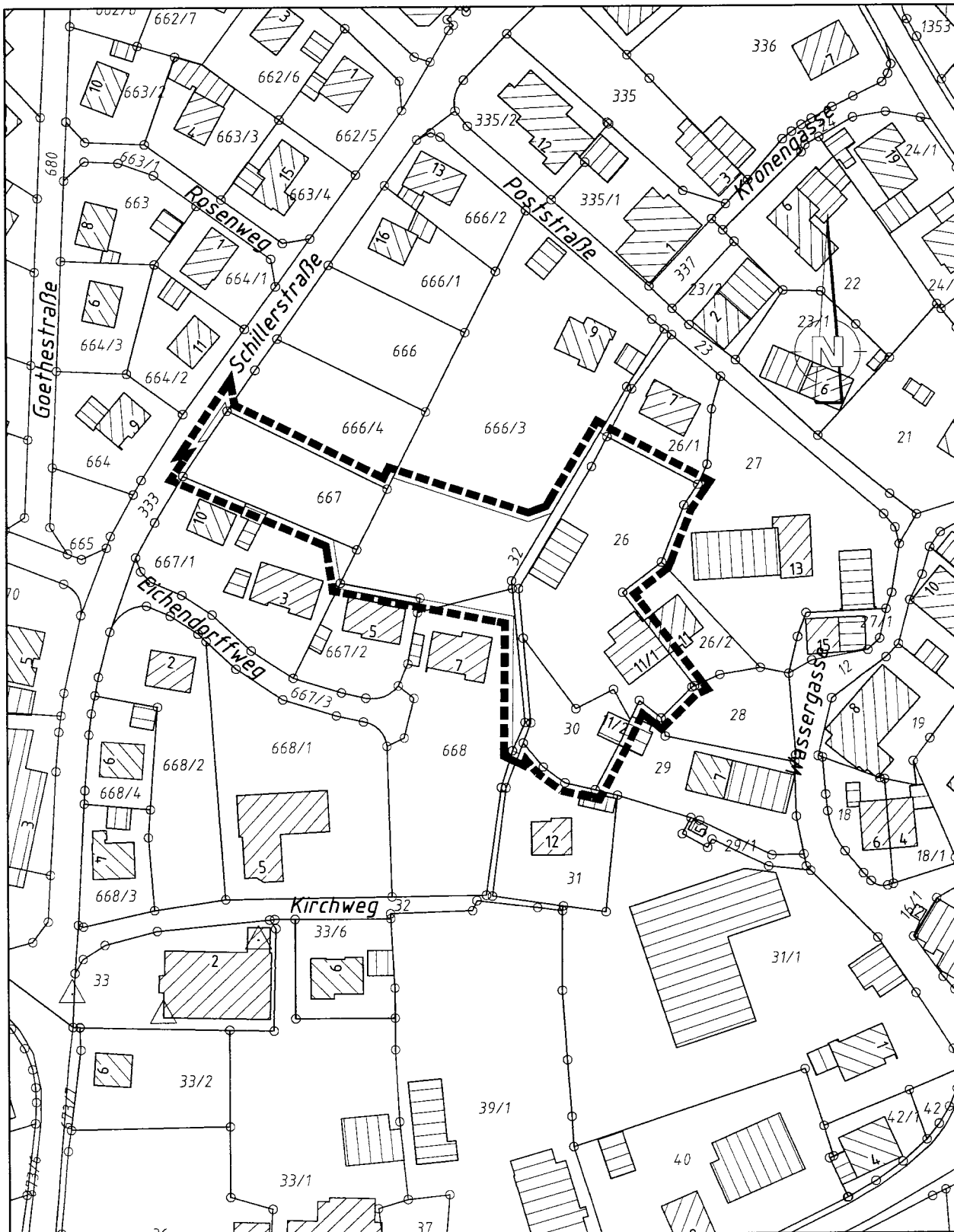
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE DURLANGEN, DEN *19.5.2004*

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 26.03.2004 / 19.05.2004

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 - 0
TELEFAX (07171) 10447 - 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Durlangen liegt auf der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes in ca. 490 bis 500 m ü. NN Höhe, ca. 6,5 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Durlangen, den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau sowie einigen Höfen und hat insgesamt ca. 2.950 Einwohner.

Durlangen liegt außerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes, die im Bereich des Remstales führt, als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Durlangen ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der mit den Gemeinden Mutlangen, Spraitbach, Ruppertshofen und Täferrot gebildeten Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Mit der Kreisstraße K 3257 ist Durlangen über die B 298 mit der großen Kreisstadt Schwäbisch Gmünd verbunden. Die Kreisstraße K 3256 führt ins Leintal hinunter über Täferrot in Richtung Leinzell. Die Kreisstraße K 3255 verbindet Durlangen mit Spraitbach und somit wieder mit der Bundesstraße B 298.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Hauptortes Durlangen, unmittelbar östlich der Schillerstraße, ca. 0,5 km südöstlich vom Rathaus (Luftlinie) und befindet sich auf ca. 490 m Höhe ü. NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE

Das Plangebiet liegt auf der nur sanft gewellten Hochfläche der östlichen Ausläufer des Schwäbisch-Fränkischen Waldes zwischen dem Leintal und dem Tal der Gschwender Rot. Im Plangebiet fällt das Gelände im westlichen Teil nur schwach mit ca. 2%, im südöstlichen Teil mit bis zu ca. 6% jeweils in südlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt dabei maximal 2,8m auf 85m Länge.

Geologisch liegt das geplante Plangebiet auf der Lias-Ebene mit den hier in der Regel vorkommenden Schichten des Lias- α -2 (Angulatensandstein) besteht.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 26, 30, 667 sowie die Teilflächen der Flurstücke 32, 333, 666/3, 667/1 und 668.

1.2.4 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,47 ha
bestehende Wohnflächen	ca.	0,10 ha
geplante Wohnflächen	ca.	0,29 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,08 ha

1.2.6 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Durlangen hat sich in den letzten Jahrzehnten als Wohnort im ländlichen Raum gut entwickelt. Viele Neubaugebiete wurden zur Deckung des anstehenden Wohnraumbedarfes ausgewiesen. Daneben beschäftigt sich die Gemeinde seit einigen Jahren mit der Innenentwicklung des Ortskerns, nachdem die meisten landwirtschaftlichen Betriebe im gewachsenen Ortskern von Durlangen aufgegeben wurden und Flächen im Innenbereich brach liegen. Verschiedene Konzepte und Ideen wurden entwickelt, manches auch schon umgesetzt. Die Aktivierung dieses innerörtlichen Potentials zur Schaffung einer ansprechenden Ortsmitte mit Geschäften zur Deckung des Grundbedarfes usw. war dabei stets das Ziel von Verwaltung und Gemeinderat. Probleme zur Umsetzung solcher Ziele zur Gewinnung neuer Baulandflächen im innerörtlichen Bereich, bereiten oft die Grundstücksverhältnisse. In dem am Rand des historischen Ortskerns gelegenen Teilbereich, zwischen Eichendorffweg, Schillerstraße, Poststraße und Wassergasse konnten nun diese Probleme überwunden werden und eine Innenentwicklung zur Ausweisung ortskernnaher Wohnbaugrundstücke soll hier umgesetzt werden. Dabei sollen auch vorhandene innerörtliche Fußwegverbindungen berücksichtigt werden.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Durlangen besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu 20 % als bestehende Wohnbaufläche und zu 80 % als bestehende Gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Plangebiet liegen bereits verschiedene genehmigte Bebauungspläne aus den Jahren 1964 und 1966 vor. Der Geltungsbereich greift dabei geringfügig in den genehmigten Bebauungsplan „Sulz-Spagen“ aus dem Jahre 1964 und in den genehmigten Bebauungsplan „Beim Kindergarten“ aus dem Jahre 1966 ein. Diese weisen die Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet aus. Größtenteils ist jedoch noch kein Bebauungsplan vorhanden.

3.3 SONSTIGES

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet auf Flurstück 26 und 30 vorhanden. Dabei ist das Gebäude Wassergasse 11/1 als ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude an das auf Flurstück 26/2 vorhandene Wohngebäude angebaut. Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse mit steilem Satteldach. Weiter besteht auf der Westseite dieses Grundstück noch ein eingeschossiges Garagen-/Lagergebäude mit Satteldach. Auf Flurstück 30 besteht ein eingeschossiges Garagengebäude. Ansonsten ist das Plangebiet im Wesentlichen durch eine Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen auf den Flurstücken 26, 30, 666/3 und 668 geprägt. Durch das Plangebiet verläuft auf Flurstück 32 ein Fußweg. Eine weitere Fußwegverbindung führt von diesem Fußweg aus über die privaten Grundstücke 30 und 26 sowie über weitere private Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches, zur östlich gelegenen Wassergasse. Im südlichen Teil des Plangebiets liegt ein bestehender Abwassersammler und im Bereich des Flurstücks 32 (Fußweg) eine Fernmeldeleitung sowie eine oberirdische Leitung zur Stromversorgung.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die Umgebung des Plangebiets ist meist durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebäude entstanden meist in den 60er Jahren und sind in der Regel als 1-bis 2-Familienhäuser, entlang der Schillerstraße sowie östlich in 2-geschossiger, ansonsten in 1 ½ - geschossiger Bauweise bebaut. Östlich an das Plangebiet grenzt der historische Ortskern von Durlangen an. Dieser Bereich ist noch durch einige ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Auf Flurstück 31/1 besteht noch ein landwirtschaftlicher Betrieb.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung dieses kleinen Wohngebietes am Rande des Ortskernes von Durlangen.

Grundlagen der Planung sind die aus verschiedenen städtebaulichen Vorentwürfen und den daraus resultierenden Ergebnissen der Diskussion mit Verwaltung, Gemeinderat und Grundstückseigentümer hervorgegangenen Variante.

Auf der Grundlage der unter 2.0 dieser Begründung genannten Planungserfordernisse und -ziele sind für das geplante Baugebiet die folgenden städtebaulichen Grundzüge eingearbeitet. Dabei sollen im Hinblick auf die Ziele der Ortskernentwicklung die Erweiterungsflächen die umgebenden dörflichen Strukturen aufnehmen und im Randbereich des alten Dorfkernes ergänzen. Unter diesem Aspekt wurden auch die vorhandenen Fußwegverbindungen erhalten bzw. sind entsprechende Flächen zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Verbindungen in der Planung vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von der Schillerstraße her über eine Stichstraße, die am südlichen Rand des Flurstückes 666/4 entlangführt. Die Verkehrsfläche soll mit ihrer Ausbaubreite, den Aufpflasterungen, Versätzen und Baumpflanzungen den dörflichen Charakter dokumentieren. Die als Mischverkehrsfläche auszubauende Wohnstraße trifft im östlichen Teil auf den bestehenden Fußweg im Bereich des Flurstückes 32. Ein Teilabschnitt des Fußweges wird dabei als Wohnstraße zur Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes ausge-

baut. Aufgrund der nur kurzen Abschnitte nach Norden und Süden dient die Verknüpfung der beiden Abschnitte auch als Wendehammer. Der südöstliche Straßenabschnitt wird bis zum südlich angrenzenden Flst. 31 (Kirchweg 12) geführt. Für dieses Grundstück besteht bisher nur eine fußläufige Anbindung über den Kirchweg. Dort ist jedoch eine Vollerschließung des Grundstücks nur sehr aufwändig zu realisieren. Unter dem Aspekt, dass das Grundstück bisher nur eine öffentlich-rechtliche Anbindung für Fußgänger hat und die Garage über das Flst. 31/1 nur privatrechtlich gesichert ist, steht es im öffentlichen Interesse im Zusammenhang mit dieser Neuordnung von Flächen eine wirtschaftlich realisierbare Anbindung des Grundstücks zu erreichen.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt im westlichen Teil 4,80 m, im östlichen Teil nur 4,30 m bzw. dort im südlichsten Bereich als Zufahrt zu Flst.31 nur mit 3,30 m. Das bestehende Fußwegnetz wird angepasst. Dabei kann zur Verbesserung der Grundstückssituation im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Teilfläche des Flurstückes 668 in Anspruch genommen werden. Die bisherige, viel in Anspruch genommene Fußwegverbindung vom Kirchweg zur Wassergasse über die südlich im Plangebiet liegenden Flurstücke 30 und 26 sowie weiter über die privaten Flurstücke 26/2, 27 und 27/1 vorhandenen Grundstücke soll im Bereich des bisherigen Grenzverlaufes zwischen Flst.26 und Flst.30 in Richtung Wassergasse geführt werden. Die weitere Führung wird dort im Rahmen von Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens besprochen. Die Fußwege sind, wie im Bestand, mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

Aufgrund den städtebaulichen Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sulz-Spagen“ aus dem Jahre 1964 soll die giebelständige, zwingend 2-geschossig festgesetzte Bebauung entlang der Schillerstraße in den neuen Bebauungsplan übernommen werden. Die hinterliegenden Gebäude sind gemäß der Umgebungsbebauung in der Regel als 1 ½-geschossige Bauweise vorgesehen.

Das Baugebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Hinblick auf den von der Haupterschließungsstraße der Schillerstraße abgewandten Bereich mit minimierten Verkehrsflächen, sind die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der städtebaulich gewünschten Struktur und setzt daher im Plangebiet 2 Vollgeschosse fest, wobei diese im Bereich an der Schillerstraße zwingend einzuhalten und dementsprechend durch Mindesttraufhöhen definiert ist. Im restlichen Teil des Plangebietes gilt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei sich dort das 2. Vollgeschoss in der Regel bereits im Dachgeschoss befinden muss. Ansonsten sind zur Förderung energieeffizienter Gebäude auch 2-geschossige Gebäude mit flachgeneigten Pultdächern möglich. Dabei ist jedoch die Gesamtgebäudehöhe auf maximal 7,50 m beschränkt. Damit fügt sich diese Gebäudeform mit ihrer Kubatur in die klassischen Strukturen einer 1 ½-geschossigen Bebauung ein, ohne das Ortsbild wesentlich zu stören. Als weitere Definition der Baukörper ist die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe weiter detailliert vorgesehen. Der untere Bezug ist dabei die individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleiches auf den Grundstücken soweit wie möglich berücksichtigt. Eine Abweichung von ± 20 cm ist zur individuellen Planung auf den Baugrundstücken zulässig und weicht das städtebauliche gewünschte Gesamtbild nicht auf.

Als Grundflächenzahl ist im Plangebiet eine GRZ von 0,35 festgesetzt, die hier den städtebaulichen Zielsetzungen und dem aktuellen Bedarf, vor allem an freistehenden 1- bis 2-Familienhäusern des ländlichen Raumes entspricht. Zusammen mit den minimierten Erschließungsanlagen können damit auch die Gesichtspunkte eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt, die jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen auf Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 sowie auf Einzelhäuser im WA 2 eingeschränkt ist. Weiter sind hier im Rahmen des definierten Zieles im WA 1 nur 3 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. max. 2 Wohnungen pro Doppelhaus sowie max. 2 Wohnungen pro Gebäude im WA 2 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert und sind in der westlichen Hälfte des Plangebietes zur Erhaltung der gewünschten städtebaulichen Struktur etwas enger gefasst als im östlichen Teil. Dabei sind auch meist die Firstrichtungen festgesetzt, wobei im WA 2 auch Abweichungen von bis zu 10° möglich bzw. sogar erwünscht sind und zu einer dörflichen Struktur beitragen. Insgesamt erfolgt die Ausrichtung der Gebäude im Wesentlichen nach den Gesichtspunkten einer möglichst effektiven Sonnen-Energienutzung in Ost-West-Richtung. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind so ausgewiesen, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, besonders im westlichen Erschließungsabschnitt auf der Nordseite meist minimiert, was einerseits die Qualität der Straßenräume positiv beeinflusst, andererseits die Flächengröße der südlich ausgerichteten Gärten und damit des privaten Bereichs vergrößert. Zur individuellen Gestaltung der Gebäude können die bebaubaren Grundstücksflächen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern gewisse Mindestabstände zu den Verkehrsflächen bzw. zu den Nachbargrenzen eingehalten werden. Nebenanlagen sind hinsichtlich des gewünschten dörflichen Charakters bedingt zulässig.

An der geplanten Mischverkehrsfläche ist für das nordwestlich des Plangebiets liegende Flurstück 666/4 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Im Hinblick auf die vorgesehene Privaterschließung der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet, hat der Eigentümer dieses Grundstücks auf eine Erschließungsmöglichkeit von der neu geplanten Straße verzichtet. Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt von der Schillerstraße aus und ist damit gewährleistet.

Im Hinblick auf die in der Regel erforderliche individuelle Abstimmung der Parkierung auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze unter Wahrung bestehender Mindest- und Höchstabstände von der Straße auch parallel zur Verkehrsfläche zulässig. Für überdachte Stellplätze sind darüber hinaus bei Senkrechtaufstellung Abstände von mindestens 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie möglich. Dies ist mit den Aspekten einer ordentlichen Straßenraumgestaltung gut vertretbar und minimiert die versiegelten Flächen.

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen beinhaltet die Planung auch gestalterische Festsetzungen nach § 74 LBO. Dabei werden im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen zur Wahrung des dörflichen Charakters im Übergangsbereich vom alten Ortskern zu den Ortserweiterungen der letzten Jahrzehnte, Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dächern getroffen. Dabei sind die Fassaden zu verputzen und/oder mit Holz zu verkleiden sowie Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden im Bereich des öffentlichen Verkehrsraums zu begrünen. Im Teilbereich WA 1 sind nur Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung zulässig, im Teilbereich WA 2 Satteldächer mit 30° bis 45° Dachneigung, wobei hier im Zusammenhang mit einer festgesetzten Gesamtgebäudehöhe von 7,50 m auch flachgeneigte Pult- und Zeltdächer bis 10° Dachneigung zugelassen werden können. Diese moderne Bauform soll hinsichtlich ihrer schlichten Form und Energieeffizienz hier zugelassen werden. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als begrünte Flach- oder flachgeneigte Dächer und mit geneigten Dächern bis 40° Dachneigung möglich. Weiter sind die Dächer aus landschaftlichen Gründen nur mit gedeckten roten, braunen oder grauen Farbtönen einzudecken, wobei diese nicht reflektierend bzw. glänzend sein dürfen. Zur Unterstützung der Sonnen-Energienutzung sind Verglasungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten sind im Rahmen der städtebaulich gewünschten Dachlandschaft zulässig und müssen gemäß der bestehenden rechtsverbindlichen Satzung über die Zulassung

von Dachaufbauten ausgeführt werden. Diese Satzung wird in diesen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Mit diesen Festsetzungen soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden, der zu ansprechenden dörflichen Baugebiet beitragen soll. Hinsichtlich des reduzierten Straßenausbaus sind pro Wohnung im Baugebiet 1,5 Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen. Dies ist infolge des aus städtebaulichen Gründen vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbauquerschnittes erforderlich, da dadurch nur sehr begrenzt öffentlichen Parkplätze zur Verfügung stehen.

Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers von den Privatgrundstücken sind im Plangebiet zur Regenrückhaltung der Dachflächenwässer Pufferbehälter herzustellen, die pro 100 m² Dachfläche 2 m³ Volumen aufweisen müssen. Zur Abwirtschaftung des Wassers ist ein permanent offener Abfluss von 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche erforderlich. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasser-Abflusses geleistet werden.

Zur Durchgrünung und Einbindung des Baugebiets in die Strukturen des ehemaligen Randbereiches des alten Ortskerns sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Entlang der Straßen sind im öffentlichen sowie im privaten Bereich die Anpflanzung von mittel- bis großkronigen Laub- bzw. Obstbäumen als Straßenbegleitbegrünung vorgesehen. Unter dem Gesichtspunkt des hier ehemals vorhandenen Streuobstgürtels um den alten Ortskern soll dies durch eine weitere Anpflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken zur Durchgrünung neu belebt werden. Siehe dazu auch die weiteren Erläuterungen unter Nr. 7.2 dieser Begründung.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zur Sicherung der bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ausgewiesen.

6.0 UMWELTBERICHT

Die Ausarbeitung eines Umweltberichts im Sinne des § 2 a BauGB ist aufgrund der Größe des Plangebiets und der Innenortslage nicht erforderlich.

7.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

7.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE (§ 1 a BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB dar. Durch die vorliegende Planung sind insgesamt nur geringfügige Auswirkungen auf das Plangebiet und die umliegenden Flächen zu erwarten, da der Bereich durch seine innerörtliche Lage schon vorbelastet ist.

7.1.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Insgesamt gehört der Bereich zum „Welzheimer Wald“ und in der naturräumlichen Gliederung zu den „Welzheim-Alfdorfer Platten“. Landschaftsform und Charakter sind dabei geprägt von den geologischen Schichten des Lias- α . Die potentielle natürliche Vegetation kann in diesem Bereich dem Haimsimsen-Tannen-Buchenwald zugeordnet werden.

Im Planbereich sind keine Biotope, Naturdenkmale sowie sonstigen sehr wertvollen Grünstrukturen vorhanden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen als intensiv bewirtschaftetes Grünland bzw. als Hausgarten genutzt. Im östlichen Teil des Plangebiets sowie in den Randbereichen bestehen einige Obstbäume und sonstige Gehölze. Insgesamt besteht das Plangebiet aus 0,35 ha Grünland bzw. Hausgartenfläche mit ca. 11 Obstbäumen.

Die Bestände wurden aufgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabelle bilanziert (siehe unter Nr. 7.1.4).

7.1.2 MASSNAHMEN

Zum Ausgleich des Eingriffs, zur Vermeidung, Minimierung und als Ersatz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der versiegelten Flächen durch eine sparsame Erschließung des Baugebiets mit 2 Bäumen auf öffentlicher Fläche.
- Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Umgebung
Zur Durchgrünung der Bauflächen ist die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Vorgärten als Straßenrandbegrünung sowie von weiteren Laub- bzw. Obstbäumen auf den Grundstücksflächen vorgesehen. Dabei werden die bestehenden Obstbäume so weit wie möglich durch entsprechende Pflanzbindungen erhalten.
- Gestaltung des Baugebietes
Um im Baugebiet eine gute städtebauliche Gestaltqualität zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die dörfliche Umgebung definiert. Dies sind besonders Festsetzungen zur Erreichung der städtebaulich gewünschten Gebäudeformen mit Schwerpunkt als Einfamilienhäuser, zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, zur Gestaltung von Fassaden und Dächern hinsichtlich der Materialien und Farben, zur Dachform, Dachneigung und –deckung, zur Gestaltung der Dachaufbauten sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke.
- Bodenschutzmaßnahmen
Festsetzungen zum Schutz des Bodens werden durch die Festlegung von Straßenhöhen bis zu ca. 45 cm über dem natürlichen Gelände getroffen. Damit kann im Zusammenhang mit der Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen ein weitestgehender Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Auf die Wiederverwertung unbelasteten Erdaushubs sowie auf den Schutz des Mutterbodens ist im Baugebiet zu achten. Eine Bodenbörse würde sich im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes anbieten.
- Maßnahmen zur Regenrückhaltung von Oberflächenwasser im Baugebiet
Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Die Dachflächenwässer der Gebäude sind in privat herzustellende Pufferbehälter einzuleiten, zu speichern und gedrosselt an den Mischwasser-Kanal abzugeben.

7.1.3 KONFLIKTANALYSE

1. LANDBAULICHE NUTZUNG

Durch die Planung gehen insgesamt nur ca. 0,35 ha landwirtschaftlicher Wiesenflächen verloren. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser nur bedingt wirtschaftlich zu nutzenden landwirtschaftlichen Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Ersatzflächen müssen daher für die entfallenden Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Die Belange der Landwirtschaft sind im Hinblick auf die Flächengröße damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

2. WASSERHAUSHALT

Der natürliche Abfluss erfolgt über den südöstlich liegenden Durlanger Bach (Hummelsgraben) zur Lein.

Durch die Planung wird das Oberflächenwasser von ca. 0,21 ha versiegelter Fläche und das häusliche Abwasser von ca. 0,38 ha Wohngebietsfläche in das Mischwasser-Kanalsystem der Gemeinde eingeleitet. Die Oberflächenwässer der Dachflächen können nicht über separate Leitungen bzw. Wassergräben abgeleitet werden. Allerdings werden durch die Festsetzungen zur Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Zufahrten, zur Begrünung der flach geneigten Dächer usw. Maßnahmen getroffen, die zumindest zum Teil wieder zur Grundwasser-Neubildung sowie über die Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden können. Die Dachflächenwässer aus dem Wohngebiet müssen in Zisternen auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt in den Mischwasser-Kanal abgegeben werden. Durch diese Maßnahmen kann insgesamt ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt geschaffen werden, so dass die Beeinträchtigungen zumindest teilweise ausgeglichen bzw. minimiert werden können.

3. BODENSCHUTZ

Das nur mäßig geneigte Gelände liegt im Bereich der Gesteinsschichten des Lias α . Der hier vorherrschende Boden weist in der Regel keine akzeptable Versickerungsleistung auf und steht damit im Plangebiet nicht zu einer effektiven Versickerung zur Verfügung. Der Boden ist nur von mittlerer Qualität und wird bzw. würde meist nur als Grünland bewirtschaftet.

Der Boden wird in der Regel zur Abtragung der geplanten Bauwerkslasten geeignet sein. Die Nutzungsdichte ist im geplanten Wohngebiet für die Lage im ländlichen Raum bei einer festgesetzten und erreichbaren Grundflächenzahl von GRZ 0,35 ordentlich, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist. Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 550 m².

Der Eingriff in den Boden ist nicht als gravierend einzustufen, da nur auf ca. 0,2 ha Fläche Böden verlorengehen bzw. auf weiteren 0,2 ha Fläche Umschichtungen des gewachsenen Bodens stattfinden können. Daher ist der Humus abzuschieben, in Mieten zu lagern und zur Wiederandeckung auf den Grundstücken bereitzuhalten bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die geplanten Erschließungsstraßen werden im Gebiet bis zu 45 cm höher als das bestehende Gelände angelegt. Überschüssiger Erdaushub aus dem Straßen- und Gebäudebau kann damit im Bereich der

Bauplätze und evtl. auch als Massenausgleich im Bereich der Straßen wieder eingebaut werden. Damit sind die Belange des Bodenschutzes weitgehendst berücksichtigt, können aber die verbleibenden Defizite nur teilweise ausgleichen.

4. KLIMA

Durch die vorgesehene Bebauung wird das vorhandene stabile Kleinklima nicht beeinträchtigt. Die maximale Höhe der Bebauung liegt im Rahmen der vorgesehenen Ausweisung als Wohngebiet bei 10 m und stellt damit im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung keine Beeinträchtigung dar. Ortsklimatische Gesichtspunkte sind durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und im Bereich der Straßen (Straßenbegleitgrün), zur Begrünung von flachen und flachgeneigten Dächern usw. im Bebauungsplan eingearbeitet. Damit sind die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt.

5. LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich das Baugebiet innerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers am Rand des alten Ortskerns befindet. Zur Einfügung der baulichen Anlagen in den gewachsenen Ort sind Festsetzungen zur Gebäudeform, zu Farbe und Materialien von Dächern und Fassaden usw. vorgesehen. Damit findet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung nicht statt.

Die Belange der Erholung werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Durch die Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des bebaubaren Bereichs mit verschiedenen Maßnahmen wie Straßenbegleitgrün usw. wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung gewährleistet. Weiter wird durch die Erhaltung bzw. Neutrassierung von Fußwegverbindungen die Durchlässigkeit des Gebiets erhalten. Die Belange der Landschaft und Erholung sind damit insgesamt berücksichtigt.

6. PFLANZEN UND TIERE

Durch die Erschließung des Baugebietes ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Geringfügiger Verlust von Lebensräumen sowie Nahrungsbiotopen im Bereich wegfallender Grünstrukturen und älterer Nebengebäude.
- Zerschneidung und Verlust von Wechselbeziehungen zwischen Fläche der geplanten Bebauung sowie freibleibender Flächen.
- Gefährdungen durch den Baubetrieb.
- Verlust von ca. 7 Laubbäumen.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen werden neue Grünstrukturen geschaffen, die innerhalb des geplanten Baugebietes Grundlagen für positive Lebensbedingungen von Fauna und Flora schaffen sowie eine Vernetzung der Biotopstrukturen im Innenbereich unterstützen und fördern. Insgesamt müssen im Plangebiet 27 neue Laub- bzw. Obstbäume angepflanzt werden. Als weiterer Ausgleich sollen auf Flst.666/3 entlang der neuen Erschließungsstraße 3 weitere Bäume gepflanzt werden. Damit sind die Beeinträchtigungen des Biotoppotentials durch die vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen ausgeglichen.

7.1.4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Auf der Grundlage der Punkteliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz wurde das Plangebiet in Bestand und Planung bilanziert (siehe S.14 und 15).

Dabei ergab sich folgende Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Bestand	1408 Punkte
Planung	1248 Punkte
<hr/>	
Fehlbetrag	160 Punkte

Dies ergibt auf der Grundlage der rechnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung einen Fehlbetrag von 160 Punkten, was einem Ausgleich von ca. 87% entspricht.

7.2 SONSTIGE BELANGE (§ 1 BauGB)

Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche Lärmbelastungen sind aufgrund der Lage im Ortskern sowie hinsichtlich der bestehenden Abstände zu Hauptverkehrsstraßen usw. nicht zu erwarten. Durch die Bewirtschaftung der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung kann es saisonal bedingt zu gewissen Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Schillerstraße. Die geplante Straße dient dem geplanten Baugebiet als Haupteinschließung. Das Gebiet wird durch die zu erhaltenden und geplanten Fußwege mit der Umgebung vernetzt. Dabei soll besonders die Verbindung vom Kirchweg zur Wassergasse durch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Trasse langfristig gesichert werden. Durch den zu erwartenden Verkehr aus dem geplanten Baugebiet sind keine Beeinträchtigungen des bestehenden Straßennetzes zu erwarten.

7.3 ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Bebauungsplan wird durch die vorgesehenen Maßnahmen eine ordentliche Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können vor allem im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft, des Klimas, der Pflanzen und Tiere sowie den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung ausgeglichen gelten. Trotzdem bleiben im Rahmen der Gesamtabwägung bei den Belangen des Umweltschutzes im Plangebiet Defizite besonders beim Wasserhaushalt und Bodenschutz bestehen, obwohl im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein hoher Ausgleich im Gebiet erreicht werden kann.

Dies ist besonders unter dem Aspekt zu sehen, dass die Gemeinde Durlangen mit der Erschließung dieser Fläche auf einen weiteren Eingriff in die freie Landschaft verzichtet, weil hier eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Innenorts-Entwicklung vorangetrieben wird, was im Sinne einer Reduzierung des Flächenverbrauchs gesehen werden muss. Unter dem Gesichtspunkt, dass eine solche Baulandschaftung im Innenbereich teurer und komplizierter ist, soll die Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen gegenüber den wirtschaftlichen Belangen zur dringend notwendigen Schaffung von Wohnbauland zurückgestellt werden.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Oberflächenwasser kann aufgrund der topographischen Lage von außen ins Plangebiet kaum einfließen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen ist im Zusammenhang mit den herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen das Dachflächenwasser an die auf den Privatgrundstücken zu erstellenden Pufferbehälter anzuschließen und gedrosselt an das Mischsystem abzugeben.

Drainageleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Durlangen ist das Baugebiet enthalten. Zum Anschluss der geplanten Flächen sind neue Kanäle im Mischsystem zu bauen. Diese Leitungen sind in der Planung entsprechend berücksichtigt und wo erforderlich, durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das Baugebiet kann an die in der Schillerstraße und im Eichendorffweg vorhandenen Wasserversorgungsleitungen angeschlossen werden. Damit kann zur gleichmäßigen und sicheren Versorgung des gesamten Quartiers eine Ringleitung hergestellt werden.

Der Anschluss an die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen kann über die umliegenden Gebiete erfolgen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

9.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau	ca. EUR	79.000.-
- davon Fußwege	ca. EUR	8.000.-
- Straßenbeleuchtung	ca. EUR	10.000.-
- Schmutzwasserkanal	ca. EUR	53.000.-
- Wasserversorgungsleitungen	ca. EUR	29.000.-

GESAMTKOSTEN (Grobkostenschätzung) **ca. EUR 171.000.-**

(incl. Ingenieurleistungen und MwSt.)

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind weitere Kosten in Höhe von ca. 15.000.- EUR zu erwarten.

BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BIOTOPTYPEN	WERT-FAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Flächen in bestehenden Beb.pläne (ohne Grünfestsetzungen u.ä.)	0	964 m ²	0	-	-
2. Versiegelte Flächen (Bestand)	0	350 m ²	0	-	-
3. Erdweg, Schotterflächen (Bestand)	0.2	510 m ²	102	-	-
4. Bestehende Nadelbäume	0.5	30 m ²	15	-	-
5. Bestehende Laubbäume	0.8	370 m ²	296	-	-
6. Grünland, intensiv bzw. Hausgarten in Misch-/Wohngebiet	0.4	2.488 m ²	995	-	-
7. Verkehrsflächen versiegelt	0	-	-	780 m ²	0
8. Bäume in Verkehrsflächen (2 St.)	0,6	-	-	50 m ²	30
9. Geplantes Wohngebiet (3882 m ²)					
9.1 davon 35% versiegelt mit Zisterne	0.1*	-	-	1.359 m ²	136
9.2 davon 10% mit wasserdurchlässigen Belägen	0.1	-	-	388	39
9.3 davon 7,5% mit Rasengitter u.ä.	0.2	-	-	291	58
9.4 davon gepl. Laubbäume im Straßenbereich (13 St.)	0.6	-	-	325	195
9.5 davon gepl. Laubbäume im Garten (12 St.)	0.7	-	-	300	210
9.6 davon zu erhaltende Bäume (4 St.)	0.8	-	-	100	80
9.7 davon Gartenflächen im Wohngebiet	0.4	-	-	1.119	448
10. Geplante Laubbäume außerhalb Geltungsbereich (3.St.)	0.7	-	-	75	52
GESAMT		4.712 m²	1.408	4.712 m²	1.248

Gegenüberstellung: Bestand = 1.408 Punkte

Planung = 1.248 Punkte

Defizit 160 Punkte

*Da die Dachbegrünung oder eine Zisterne zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenfläche, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen(soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitung