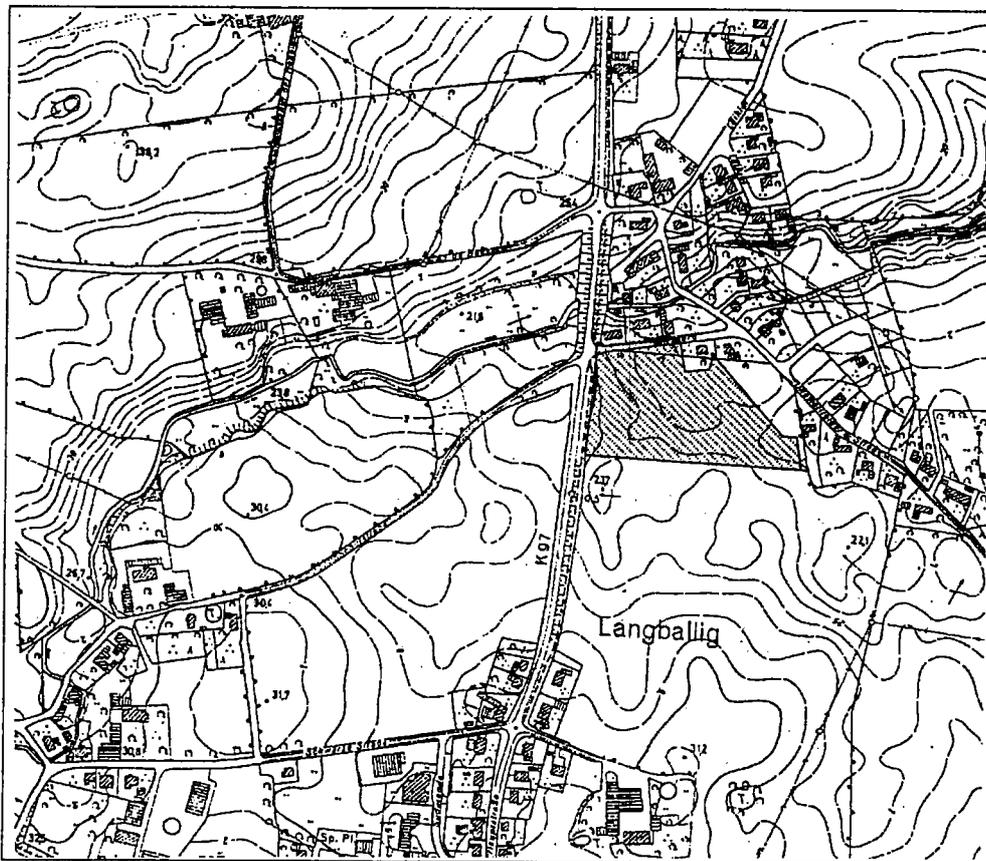


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 9 "Gaisberg"
für den Bereich
"südlich der Straße Gaisberg, östlich der Kreisstraße 97, westlich der Straße
Unewattfeld"

Gemeinde Langballig, Amt Langballig,
Kreis Schleswig-Flensburg

- Fassung gemäß Satzungsbeschuß vom 30.09.1999 -



30. September 1999

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Langballig, Amt Langballig,
Kreis Schleswig-Flensburg,

durch:
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt
Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 04835 / 9777-0
Fax. 04835 / 9777-22

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans	1
4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes	2
6.0 Städtebauliches Konzept	3
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes	3
7.1 Art der Nutzung	3
7.2 Maß der baulichen Nutzung	4
7.3 Bauweisen, Baugrenzen	4
7.4 Verkehrserschließung	4
8.0 Technische Infrastruktur	5
8.1 Oberflächenentwässerung	5
8.2 Schmutzwasserentsorgung	5
8.3 Wasserversorgung	6
8.4 Energieversorgung	6
8.5 Telekommunikation	6
9.0 Schallschutz	7
10.0 Belange von Natur und Landschaft	8
10.1 Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	8
10.2 Eingriffssituation	8
10.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	10
10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	14
11.0 Textliche Festsetzungen	16
12.0 Örtliche Bauvorschriften	18
13.0 Flächenbilanz und Kostenangaben	19
13.1 Flächenbilanz	19
13.2 Kostenangaben	19
14.0 Planverfahren	19

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der rund 1,9 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt in der räumlichen Mitte der Ortslage Langballig direkt östlich der Kreisstraße 97. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Nr. 54/9, 341/27 (teilweise) 54/4, 54/6, 31/27 (teilweise) und 31/38 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Langballig.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an das Straßenflurstück der Kreisstraße 97. Die nördliche Grenze bildet die Straße Gaisberg. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft hier auf der nördlichen Straßenseite. Im Bereich des Flurstücks Nr. 31/27, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden soll, verschwenkt die Grenze um 24 m nach Süden und spart das neugeordnete Grundstück einschließlich des dort stehenden Wohnhauses aus.

Im Nordosten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in einem Abstand von 10 Metern parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Straße Unewattfeld gelegenen Flurstücke Nr. 54/8 und 54/7. Die östliche Grenze bildet die Flurstücksgrenze zum benachbarten Flurstück Nr. 52/11. Die südliche Grenze bildet die Flurstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 56/6, die parallel zum Bebauungsplanverfahren begradigt werden soll.

2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nachdem der westlich der Kreisstraße 97 gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 in jüngster Zeit nahezu vollständig bebaut wurde, hat die Gemeindevertretung Langballig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Im Plangebiet soll ein der dörflichen Siedlungsstruktur der Ortslage Langballig angepaßtes, aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet mit etwa 20 Baugrundstücken und rund 25 Wohneinheiten entstehen.

3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans

Die 6. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langballig und Westerholz, die für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 eine Darstellung als Wohnbaufläche vorsieht, befindet sich zur Zeit im Verfahren.

Parallel zur Kreisstraße 97 ist im Flächennutzungsplan die gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein geltende 15 m breite Anbauverbotszone dargestellt. Außerdem wurden die beiden in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufenden Verbandsvorfluter nachrichtlich übernommen.

4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Langballig, die zum gleichnamigen Amt gehört, liegt etwa 12 km östlich des Oberzentrums Flensburg. Gemäß der 1997 in Kraft getretenen *Landesverordnung zum zentralörtlichen System* liegt Langballig im Einzugsbereich des Oberzentrums Flensburg sowie der etwa 4 km entfernten Stadt Glücksburg, die als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft ist. Die Gemeinde Langballig selbst ist Sitz des Amtes Langballig, hat jedoch keine Funktion als Zentralort im Sinne der o.g. Landesverordnung.

Im *Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998* wird die Gemeinde Langballig als Teil eines parallel zur Flensburger Förde gelegenen *Raumes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* sowie als Teil eines den gesamten östlichen Teil der Landschaft Angeln umfassenden *Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* eingestuft.

Für den Planungsraum V, in dem die Gemeinde Langballig liegt, wird zur Zeit ein neuer Regionalplan erarbeitet. Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Regionalplanes wurden im Dezember 1997 Eignungsräume für die Windenergienutzung ausgewiesen. Die Gemeinde Langballig ist hiervon nicht betroffen.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 "Gaisberg" liegt relativ zentral in der Ortslage Langballig, nur etwa 300 m vom Ortszentrum entfernt. Der Ortskern ist vom Plangebiet aus über die Hauptstraße (Kreisstraße 97) bzw. den parallel dazu verlaufenden Fuß- und Radweg zu erreichen.

Die direkt an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 97 führt von Langballig in Richtung Langballigau und Westerholz. Im Bereich des Plangebietes wurden parallel zur Straße in jüngster Zeit Spitzahorne und Eichen als Straßenbäume gepflanzt. Außerdem ist geplant, direkt südlich der Einmündung der Straße Gaisberg eine Verkehrsinsel als Querungshilfe und verkehrsberuhigende Maßnahme zu bauen. Die Mittel hierfür sind bereits bewilligt.

Direkt westlich der Kreisstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, in dem in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden ist. Gegenüber der Straße Gaisberg mündet ein Fuß- und Radweg. Außerdem befindet sich hier eine kleine Grünanlage. Nördlich der Einmündung des Fuß- und Radweges wurde auf Grundlage des Bebauungsplangebietes Nr. 8 eine Nahwärmanlage errichtet.

Im Norden und Nordosten grenzt ein Einfamilienhausgebiet an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 an. Das zum Teil im Geltungsbereich gelegene, mit einem Wohnhaus bebaute und sehr ungünstig geschnittene Flurstück Nr. 31/27 soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes neu geordnet werden, um eine verbesserte Nutzung zu ermöglichen.

Das Plangebiet selbst wird ebenso wie das im Süden angrenzende Flurstück 58/14 als Ackerfläche genutzt. Durch das Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei verrohrte Vorfluter, die durch den Wasser- und Bodenverband Langballigau unterhalten werden.

An der südöstlichen Grenze verläuft ein Knick, der auf der gesamten Breite im Geltungsbereich liegt. Er ist als geschütztes Biotop gemäß § 15b Schleswig-Holsteinisches Naturschutzgesetz einzustufen.

6.0 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Langballig entsprechendes, locker bebautes und durchgrüntes Wohngebiet von gleichmäßiger Dichte entstehen. Es ist in erster Linie eine offene Bebauung mit Einzelhäusern geplant. Lediglich in den Baugebieten Nr. 2 und 3 sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden.

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein einheitlicher, begrünter Ortsrand geschaffen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird der dort vorhandene Knick als schützenswerter Landschaftsbestandteil erhalten. Er soll zukünftig zusammen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen der Durchgrünung und Gliederung der Siedlungsflächen dienen.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten unter anderem ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in der **textlichen Festsetzung Nr. 1** ausgeschlossen, da diese nicht mit der Eigenart des Gebietes vereinbar sind.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 6** wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken pro angefangenen 400 qm ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen ist, um eine der ländlichen Umgebung entsprechende Durchgrünung des neuen Wohngebietes zu erreichen.

Parallel zur südlichen Grenze des Plangebietes wird im Bereich der dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 und 2 ein 2 m breiter Streifen als **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 5** soll dort durch das Anpflanzen heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher eine Heckenpflanzung entstehen, die das geplante Wohngebiet zur freien Landschaft abgrenzt und eine Ortsrandeingrünung bewirkt.

An der westlichen Plangebietsgrenze wird auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 ein 2,5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dort soll gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 4** ein landschaftstypischer Knick mit einer 2-reihig aufgebauten Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen neu angelegt werden. Der neu angepflanzte Knick soll das zukünftige Wohngebiet gegenüber der Kreisstraße 97 abschirmen und gleichzeitig als ökologische Ausgleichsmaßnahme dienen. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde ist die Bepflanzung so anzulegen, daß die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehende Wohnbebauung von der Kreisstraße aus noch wahrgenommen werden kann. Dies hat nach den Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde eine Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit zur Folge, da für den Autofahrer der Eindruck entsteht, sich innerhalb der zusammenhängenden Bebauung zu befinden.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 7** wird festgelegt, daß auf einer 3 m breiten Fläche parallel zu dem neu angelegten sowie zu dem an der südöstlichen Plangebietsgrenze bestehenden Knick die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der Knicks vermieden werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken** festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für **alle Baugebiete** wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** sowie eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die Dachgeschosse dürfen in dem Umfang ausgebaut werden, daß sie nach der Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse gelten.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 liegt deutlich unter der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO). Durch diese vergleichsweise geringe GRZ soll erreicht werden, daß im Plangebiet ein den Zielsetzungen der Gemeinde Langballig entsprechendes, d.h. der ländlichen Umgebung angepaßtes, aufgelockertes und stark durchgrüntes Wohngebiet von geringer Dichte entsteht.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

Im **allen Baugebieten** wird gemäß § 22 BauNVO die **offene Bauweise** festgesetzt. Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. Garagen, Carports und Stellplätze oder andere nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind - unter Berücksichtigung der gemäß Schleswig-Holsteinischem Straßen- und Wegegesetz parallel zur Kreisstraße 97 bestehenden Anbauverbotszone und des in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzten Knickschutzstreifens - auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Gemeinde strebt an, daß im Plangebiet in erster Linie Einzelhäuser entstehen. In den Baugebiet Nr. 2 und Nr. 3 sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. Es sollen jedoch keine Reihenhäuser oder andere großen Baukörper zugelassen werden.

Aus diesem Grund wird gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, daß **in den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 nur Einzel- und Doppelhäuser** und in den übrigen **Baugebieten nur Einzelhäuser zulässig sind**.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für **sämtliche Baugebiete** festgesetzt, daß **maximal 2 Wohnungen** in einem Wohngebäude zulässig sind. Werden Doppelhäuser errichtet, so ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Durch die beiden letztgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß im Plangebiet eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung ohne zu große, der dörflichen Siedlungsstruktur Langballigs widersprechende Baukörper entsteht und daß nicht wesentlich mehr als die angestrebte Zahl von etwa 25 WE entstehen.

7.4 Verkehrserschließung

Die Straßenerschließung des geplanten Wohngebietes soll über eine von der Straße Gaisberg abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße A) sowie zwei von der Planstraße A abzweigende, kleine Stichstraßen (Planwege A und B) erfolgen. Die Straße Gaisberg mündet direkt nordwestlich des Plangebietes in die Kreisstraße.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, um im Einmündungsbereich für alle Verkehrsteilnehmer eine ausreichende Sicht zu gewährleisten (Annäherungssicht gem. RAS K-1, Ziffer 3.4.4).

Der im Geltungsbereich gelegene Teil der Straße **Gaisberg** wird einschließlich der Flurstücke Nr. 54/4, 54/6 und 31/26 als **Straßenverkehrsfläche** in 8,50 m Breite festgesetzt.

Die **Planstraße A** wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"** in einer Breite von 6,5 m festgesetzt.

Zur Erschließung der nördlich und südlich der Planstraße A in zweiter Reihe gelegenen zwei Baugrundstücke werden zwei kleine, 5 m breite **Stichstraßen** (Planweg A und B) angelegt. Der Planweg B dient außerdem als Fuß- und Radwegeverbindung zur Hauptstraße (K 97). Die **Planwege A und B** werden durchgängig als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"** in 5 m Breite festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A ist einschließlich der Wendeanlage so bemessen, daß ein dreiachsiges Müllfahrzeug dort fahren und wenden kann. Um den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten, wurde an den nur 35 m bzw. 15 m langen Stichstraßen Planweg A und Planweg B auf aufwendigere Wendeanlagen z.B. für Müllfahrzeuge verzichtet. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist es deshalb erforderlich, daß die Anlieger dieser Straßen ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an Straßen bereitstellen, die für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Im Bereich der Planstraße A und der Planwege A und B sollen gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** 15 heimische Laubbäume als Straßenbäume gepflanzt werden.

Für die geplanten Fußwege erfolgt eine Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **Geh- und Radweg in 2,5 m bzw. 5 m Breite**.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf den straßenbegleitenden Grünflächen versickert werden. Der übrige Teil wird über unterirdische Leitungen dem im nördlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Das von den Dachflächen und den versiegelten privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden kann, möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Es ist jedoch abzusehen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nur ein geringer Teil des Oberflächenwassers auf den Grundstücken versickert werden kann. Der übrige Teil soll über eine unterirdische Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 erfordert eine Verlegung der beiden in diesem Bereich verrohrten Verbandsvorfluter in die zukünftigen öffentlichen Straßenräume bzw. in den Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechtes. Beide Vorfluter werden durch das geplante Regenwasserrückhaltebecken geführt. Die Verlegung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Langballigau und der Unteren Wasserbehörde.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Abwasserkanalnetz der Gemeinde Langballig.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverschaffungsverbandes Nordangeln gesichert.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch SCHLESWAG.

Das neue Wohngebiet soll außerdem durch die auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 8 entstandene Nahwärmanlage mit Wärme versorgt werden.

8.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 im Bereich der Straßen und Wege zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel zu verlegen.

9.0 Schallschutz

Die von der Kreisstraße 97 ausgehenden Schallemissionen wurden für das benachbarte Bebauungsgebiet Nr. 8 im Rahmen eines gesonderten Schallschutzgutachtens ermittelt (TÜV Nord: Schallgutachten für den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Langballig, Hamburg, April 1996). Dabei wurde von einer Verkehrsmenge (DTV 1995) von 4000 Kfz pro Tag bei einem LKW-Anteil von 5 % ausgegangen. Außerdem wurde eine bis zum Jahre 2015 prognostizierte Zunahme des Kfz-Verkehrs um 20 % bei gleichbleibendem LKW-Anteil berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in einem Abstand von 29 m von der Fahrbahnmitte mit einer Einhaltung des in der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für die Nachtzeit festgesetzten Grenzwertes von 49 dB (A) zu rechnen ist. Der in der 16. BImSchV für die Tageszeit festgelegte Grenzwert von 59 dB (A) wird in 25 m Entfernung eingehalten.

Die Einhaltung dieser Werte wird von der Gemeinde als ausreichend angesehen.

Das Ergebnis dieses für das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 8 erarbeitete Gutachten läßt sich insofern auf die Situation im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 übertragen, als eine mögliche Zunahme der Verkehrsmenge seit 1995 bereits berücksichtigt wurde und die örtlichen Verhältnisse, z.B. in Bezug auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Schallausbreitung etc. mit denen im B-Plangebiet Nr. 8 vergleichbar sind.

Auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 kann von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden. Derzeit steht das Ortsschild südlich der Einmündung der Straße Gaisberg, nördlich davon gilt noch eine zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Es ist jedoch geplant, direkt südlich der Straßeneinmündung Gaisberg an der Kreisstraße 97 eine Verkehrsinsel zu errichten, die zu einer erheblichen Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf maximal 50 km/h führen wird. Das Ortsschild soll in diesem Zusammenhang weiter nach Norden verlegt werden.

Vor diesem Hintergrund wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 im Bebauungsplan Nr. 9 die westliche Baugrenze in einer Entfernung von 29 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße 97 festgesetzt. Auf die Festsetzung von darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet.

10.0 Belange von Natur und Landschaft

10.1. Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche, die mit dem Vorhaben in räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, erfolgte durch örtliche Begehungen im Frühjahr 1999 eine ökologische Kartierung zu den Biotopstrukturen und der Flächennutzung.

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von intensiv genutzter Ackerfläche eingenommen (18.370 qm). Bedingt durch häufigen Umbruch und intensive Nutzung ist die Vegetation sehr struktur- und artenarm. Außer der Anbauart sind nur wenige Pflanzenarten der Ackerbegleitflora vertreten. Aus diesen Gründen sind auch die Lebensraumbedingungen für Tiere sehr ungünstig.

Im Norden des Plangebietes sind ein Abschnitt der Straße "Gaisberg" und ein Teil des als Hausgrundstück genutzten Flurstücks 31/27 Teil des Plangebietes. Der Straßenabschnitt (630 qm) ist asphaltiert. Der Teil des Flurstücks 31/27 (360 qm) wird als Nutzgarten genutzt und ist mit Zierhecken eingefriedet.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick, der auf der gesamten Breite innerhalb des Plangebietes liegt (115 qm) und sich in südöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Der Knick besteht aus einem intakten Knickwall und einem artenreichen, für die Knickregion typischen Laubgehölzbestand.

Im Plangebiet ist der vorhandene Knick positiv landschaftsbildprägend. Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnhäuser sind zum Plangebiet hin teilweise durch einen mit Gehölzen unterschiedlicher Herkunft bewachsenen Erdwall eingegrünt. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft in ca. 10 m Abstand zu diesem Erdwall.

Mit Ausnahme des vorhandenen Knicks sind sämtliche Biotopbereiche des Plangebietes als Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Der im Plangebiet vorhandene Knick ist gemäß § 15 b LNatSchG besonders geschützt. Die Einstufung erfolgt gemäß der Anlage zum gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Natur und Umwelt und des Innenministeriums zur Eingriffsregelung vom 3. Juli 1998.

10.2 Eingriffssituation

Boden:

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort.

Die anzunehmende Flächengröße der gesamten Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der Addition der zu versiegelnden Flächen in den Verkehrsflächen und der Fläche für die Landwirtschaft sowie der durch die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten versiegelbaren Flächen.

Für die Angabe der Bodenversiegelung in den allgemeinen Wohngebieten wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % der GRZ zugrundegelegt.

Für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, Planwege A und B, Fuß- und Radweg) wird aufgrund der vorgesehenen Straßenraumgestaltung von 80 % neu versiegelter Fläche ausgegangen. In der Straße Galsberg ist keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Aus folgender Flächenberechnung (Angabe der Flächengröße in qm) ergibt sich die anzunehmende neuversiegelte Fläche im Plangebiet.

	Gebietsfläche:	vorhandene Versiegelung	neu bzw. zusätzl. versiegelbare Fläche
Allgemeine Wohngebiete			
Baugeb. 1 - 4 (GRZ 0,25)	15.512	0	5.817
Öffentl. Verkehrsflächen:	2.665	0	2.132
<u>Gesamte Neuversiegelung:</u>			<u>7.949</u>

Insgesamt wird voraussichtlich eine Fläche von 7.949 qm im Plangebiet vollversiegelt.

Grundwasser:

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluß des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen versickert der größte Teil des Niederschlages im Boden. Ein Teil trägt zur Grundwasserneubildung bei, ein Teil wird durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben.

Durch Bodenversiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluß erhöht, die Grundwasseranreicherung reduziert und der natürliche Wasserkreislauf unterbrochen.

Klima:

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temperatur durch geringe Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen). Durch die Errichtung von Gebäuden werden die Luftaustauschbahnen verändert und die Windgeschwindigkeit herabgesetzt. Durch die offene Bebauung entstehen jedoch keine breiten Barrieren. Die negativen Auswirkungen werden durch Gehölzpflanzungen (Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes) zumindest teilweise kompensiert, so daß insgesamt keine gravierenden Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten sind.

Biotopstruktur:

Durch den geplanten Eingriff werden ca. 18.283 qm Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen (Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Wegen, Gestaltung der Privatgrundstücke, Regenrückhaltebecken).

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt.

10.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die grünordnerischen Maßnahmen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) müssen sich an den eingriffsbedingt beeinträchtigten Funktionen und Werten orientieren. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten des entsprechenden Naturraumes und den regionaltypischen Biotopformen und Tier- und Pflanzenarten zu gestalten und zu entwickeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffsfolgen und zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der geplanten Baumaßnahme zu verstehen und gliedern sich in:

- Minimierungsmaßnahmen
- Erhaltungsgebote
- Ausgleichsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich.

Eine Minimierung der o.g. Eingriffe ist u.a. durch eine gezielte Begrenzung der versiegelten Flächen zu erreichen. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Minimierung bei:

Durch die Festsetzung der GRZ in angemessener Größenordnung mit 0,25 wird die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt.

Darüber hinaus wird beim Ausbau der Erschließungsstraße die Versiegelung minimiert, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an der EAE 95).

Aus ökologischer Sicht gilt es, Regenwasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern, statt es wie bisher üblich auf schnellstem Wege direkt oder indirekt über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens jedoch eingeschränkt. Der nicht versickerbare und nicht in den Privatgrundstücken bzw. -häusern für Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung verwertbare Teil des Oberflächenwassers im Straßenraum und in den Baugrundstücken soll daher einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Erhaltungsgebote

Der vorhandene Knickabschnitt am südöstlichen Rand des Plangebietes ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 15 b LNatSchG zu erhalten. Knicks umfassen gem. § 15 b Absatz 5 LNatSchG die Wälle mit ihrer gesamten Vegetation.

Die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich der Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 nur im Abstand von 3 m vom vorhandenen Knick zulässig.

Während der Bauzeit sollen gemäß Erhaltungsgebot des § 15 b LNatSchG die Knicks zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune gesichert werden. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen gliedern sich in:

1. Straßenbaumpflanzungen
2. Neuanlage Knick am westlichen Rand des Plangebietes
3. Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes
4. Baumpflanzung auf WA-Grundstücken
5. Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
6. Externe Ausgleichsmaßnahmen
7. Realisierung

zu 1. Straßenbaumpflanzungen

Auf der West- und Südseite der Ploanstraße A sowie in den Planwegen A und B sind heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Es sind an diesen Standorten Baumarten aus folgender Artenliste mit der Mindestpflanzqualität "Hochstamm 3xv, StU 12 - 14" zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mit der Artenauswahl soll eine einheitliche Gestaltung der Straßenräume erreicht werden. Durch die Mindestpflanzqualität ist eine größere Anwuchssicherheit gegeben als bei Gehölzen geringerer Qualität. Zum anderen weisen die Bäume in dieser Qualität bereits unmittelbar nach der Pflanzung den Charakter von Straßenbäumen auf. Insgesamt werden mindestens 15 Straßenbäume gepflanzt.

zu 2. Neuanlage Knick am westlichen Rand des Plangebietes

Am westlichen Rand des Plangebietes soll in der dort festgesetzten Anpflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 ein landschaftstypischer Knick neu angelegt werden. Mit der dort textlich festgesetzten Dimensionierung des Knickwalls wird das Kriterium eines landschaftsgerechten Knicks erfüllt.

Zur Bepflanzung des Knicks sind ausschließlich Arten der folgenden Gehölzartenliste mit den jeweils angegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, die sich an dem für die Region Angeln charakteristischen Knicktyp "reicher Schlehen-Hasel-Knick" mit seinem typischen Artenspektrum orientiert. Die Bepflanzung soll aus den in Kapitel 7.1 genannten Gründen so angelegt werden, daß die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehende Wohnbebauung von der Kreisstraße 97 aus wahrgenommen wird (lückige Bepflanzung).

dominierende Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche) - Heister, 2 xv
Corylus avellana (Hasel) - Heister, 2 xv
Prunus spinosa (Schlehe) - Strauch

sonstige Arten:

Acer campestre (Feld-Ahorn) - Heister, 2 xv
Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn) - Heister, 2 xv
Crataegus laevigata (Echter Rotdorn) - Solitär
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) - Strauch

Fagus sylvatica	(Rotbuche) - Heister, 2 xv
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) - Strauch
Quercus robur	(Stieleiche) - Heister, 2 xv
Sambucus nigra	(Gemeiner Holunder) - Strauch
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche) - Heister, 2 xv
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball) - Strauch

zu 3. Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes

Am südlichen Rand des Plangebietes soll in der dort festgesetzten Anpflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 eine geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenliste mit den dort angegebenen Pflanzqualitäten angepflanzt werden, wobei das Verhältnis 1 Baum zu 8 Sträuchern einzuhalten ist. Durch die anzupflanzende Hecke aus heimischen Gehölzen soll das zukünftige Wohngebiet zur freien Landschaft abgegrenzt und der neu geschaffene Ortsrand wirksam und landschaftsgerecht eingegrünt werden. Die Heckenpflanzung schützt zudem das zukünftige Wohngebiet vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche).

Artenliste:

Bäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv, StU 10 - 12):

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Sträucher (Mindestpflanzqualität 2xv):

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

zu 4. Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ist auf den Baugrundstücken pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zusätzlich zu den flächenhaften Anpflanzgebieten (Knick, Heckenpflanzung) zu pflanzen. Damit wird ein Mindestmaß an landschafts- und ortsgerechter Durchgrünung in dem zukünftigen Wohngebiet erreicht.

zu 5. Gestaltung Regenwasserrückhaltebecken

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet soll in seiner Uferausbildung und -bepflanzung naturnah gestaltet werden. Zur Uferbepflanzung sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden.

zu 6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (Kap. 9.5) verbleibt für den Bebauungsplan ein Ausgleichsdefizit, welches nicht durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 ausgeglichen werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Langballig westlich der Kreisstraße 97, der in jüngster Zeit realisiert wurde, wird auf der gesamten Nord- und Ostseite der Obstbaumwiese ein 10 m breiter Saumstreifen eingezäunt und aus der Nutzung genommen. Damit wird angrenzend an die Schulauböschung eine Fläche von ca. 3.490 qm Größe zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt.

Diese Ausgleichsfläche wird den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 zugeordnet. Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

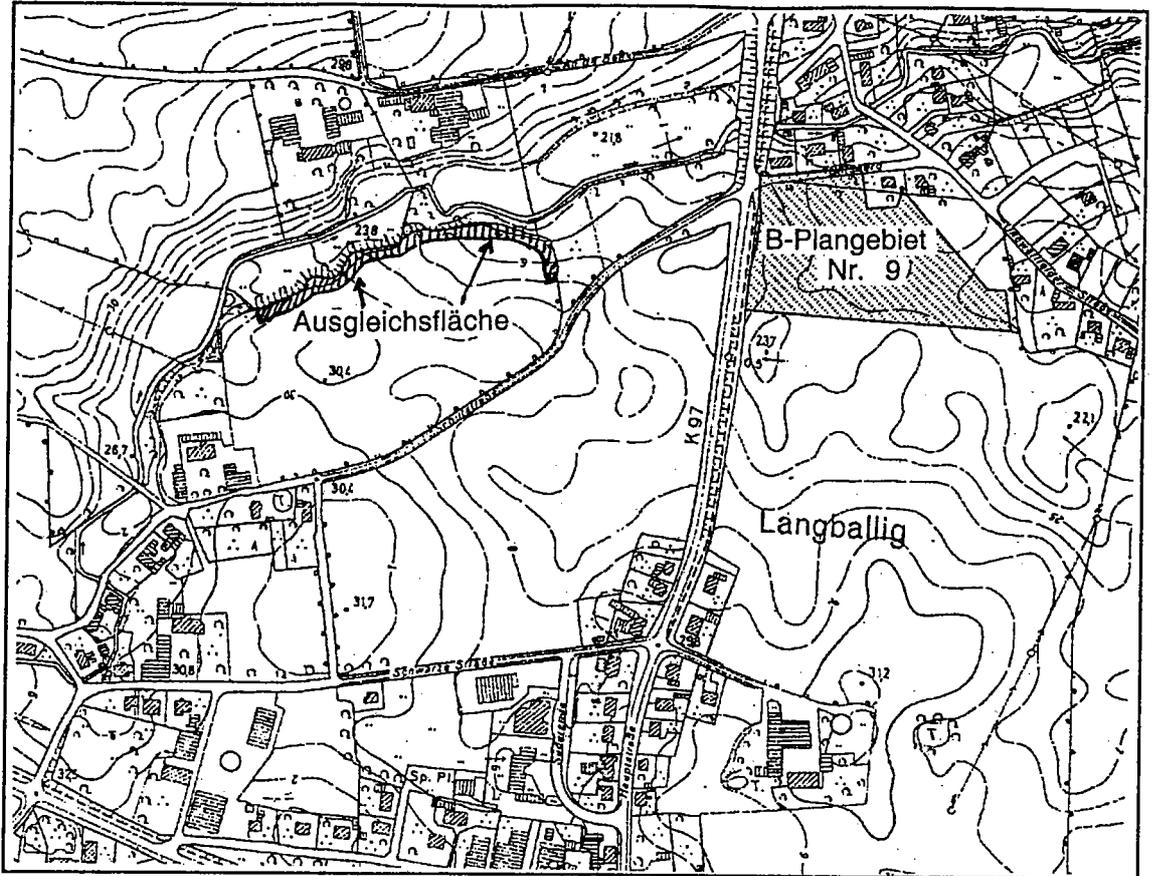


Abbildung: Lage der Ausgleichsfläche

zu 7. Realisierung

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung sind auch die grünordnerischen Maßnahmen zu verwirklichen. Folgende Zeiträume für die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sind einzuhalten, um sicherzustellen, daß nach Beendigung der Bautätigkeit keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Zeiträume werden bezogen auf die Bautätigkeiten im jeweiligen Plangebiet.

Die Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes sowie die Baumpflanzungen in den Baugebieten sind jeweils in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Straßenbäume sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Straße zu pflanzen.

Die Anlage und Bepflanzung des Knickwalls ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Nachfolgend werden die Eingriffsfolgen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts aufgezeigt und jeweils der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. Die Bilanzierung orientiert sich an der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998. In einem zweiten Schritt wird jeweils das Ausgleichserfordernis den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und der Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

10.4.1 Boden

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Verlust der Bodenfunktion. Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich auf "Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt".

Soweit Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich nicht realisiert werden können, sieht der Erlass für überbaute oder vollversiegelte Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ein Ausgleichserfordernis von 1 zu 0,5 vor, nach dem entsprechend Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturbetontes Biotop zu entwickeln sind. Die Berechnung der Eingriffe und Ausgleichswerte ist in folgender Tabelle zusammengestellt.

Berechnung des Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden:

Eingriff	Fläche in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis / Kompensationswert in qm
Versiegelung durch Überbauung	5.817	0,5	2.909
Vollversiegelung für Straßen, Wege	2.132	0,5	1.066
Ausgleichserfordernis			3.975

Das Gesamt-Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden beträgt somit 3.975 qm.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können gegengerechnet werden:

Festsetzungen mit flächenhaftem Anpflanzgebot:

- Anlage Knick		
Grundfläche 250 qm, davon anrechenbar 75%:		188 qm
- Heckenpflanzung		
Grundfläche 400 qm, davon anrechenbar 75%:		300 qm
Gesamtausgleichswert:		488 qm

Als Ergebnis ist festzustellen, daß im Schutzgut Boden nur ein Teilausgleich erreicht wird. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 3.487 qm (0,35 ha).

10.4.2 Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts resultieren in erster Linie aus der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung. Nach dem erwähnten Runderlaß gelten Eingriffe durch bauliche Entwicklung als ausgeglichen, wenn "... gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird", bzw. notwendige Regenwasserrückhaltebecken naturnah gestaltet werden. Entsprechend der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung "Technische Bestimmungen zum Bau und zum Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation"

vom 25. Nov. 1992 ist das Oberflächenwasser von Wohngebieten (unter Einschluß der Wohn-Erschließungsstraßen) als "gering verschmutzt" einzustufen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Untergrund ist aufgrund des vorherrschenden Lehmbodens im Plangebiet nicht möglich. Der nicht versickerbare Anteil wird daher dem naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser wird daher als ausgeglichen angesehen.

10.4.3 Biotope

Durch die Eingriffe werden ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen im Plangebiet werden neue Biotopstrukturen geschaffen, durch die ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Biotope erreicht wird.

10.4.4 Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Eingrünung nach Süden und Westen sowie Baumpflanzungen im Straßenraum und in den Baugrundstücken als ausgeglichen anzusehen.

10.4.5 Zusammenfassung

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für das geplante Vorhaben ergibt, daß für Teilbereiche ein Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Dies gilt für die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten / Biotope, Grundwasser und Klima.

Defizite, welche nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, verbleiben im Schutzgut Boden. Zur Kompensation dieser Defizite wird eine im B-Plangebiet Nr. 8 liegende Ausgleichsfläche von 3.487 qm Flächengröße dem Plangebiet des vorliegenden B-Plans Nr. 9 zugeordnet.

11.0 Textliche Festsetzungen

Im Teil B der Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte und der Belange von Natur und Landschaft mit erläutert und begründet werden:

1. Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in sämtlichen allgemeinen Wohngebieten der Bau von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben auch ausnahmsweise nicht zulässig ist.

2. Höchstzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig ist.

3. Neupflanzung von Straßenbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 15 heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Gehölzartenliste anzupflanzen sind.

4. Neuanlage Knick

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen aus der im Begründungstext enthaltenen Artenliste zu bepflanzen. Die Breite des Knickfußes beträgt 2,50 m; die Höhe des Knickwalls beträgt 80 cm; die Breite des Knickwalls im Bereich der Krone beträgt 1,50 m.

5. Heckenpflanzung

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern aus der im Begründungstext enthaltenen Gehölzartenliste mit den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung ist das Verhältnis 1 Baum zu 8 Sträuchern einzuhalten. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz auf 1,5 qm.

6. Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes angepflanzt werden, dürfen bei den oben festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.

7. Knickschutzstreifen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf jeweils 3 m breiten Flächen parallel zu dem an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Knick und dem an der westlichen Plangebietsgrenze neu anzulegenden Knick die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 Abs. 1 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.

8. Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung im Bereich des Straßenknotens K 97 / Gaisberg gekennzeichneten Sichtdreiecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

12.0 Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die ortsübliche Bebauung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 92 LBO festgesetzt:

1. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (nach Fertigstellung) darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der Fahrbahnfläche als Orientierungsmaß.

2. Firsthöhe

Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe einschließlich Gebäudesockel maximal 9 Meter über dem Erdgeschoßfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes betragen darf.

3. Außenwandmaterialien

3.1 Verblendmauerwerk

Es wird festgesetzt, daß für die Außenfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports nur rotes, rotbraunes oder weißes Verblendmauerwerk verwendet werden darf. Ein Anteil von maximal 50 v. H. an der Gesamtfassadenfläche aus Holz oder Glas oder einer Kombination aus Holz und Glas ist zulässig.

3.2 Holzfassade

Es wird festgesetzt, daß für die Außenfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports auch Holz zulässig ist. Ein Anteil von maximal 30 v. H. an der Gesamtfassadenfläche aus Glas ist dabei zulässig.

4. Dächer

4.1 Mindestdachneigung

Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 28° aufweisen müssen. Bei begrünten Dächern beträgt die Mindestdachneigung 25°.

4.2 Nebendachflächen

Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

4.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune, unglasierte Dachpfannen und Glas sowie begrünte Dächer zulässig. Auf den Dachflächen angebrachte Solaranlagen sind zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Dächer) gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, die eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, zulässig. Entlang der Planstraße A sind die Hecken so anzulegen, daß zwischen dem äußeren Rand der Hecke und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,25 m verbleibt.

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 5 sollen bewirken, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 eine in Bezug auf die Höhenentwicklung sowie die Fassaden- und Dachgestaltung ortsübliche und landschaftsgerechte Bebauung entsteht.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr.3 (Straßenbaumpflanzungen) gewährleisten, daß homogene und in Bezug auf ihre Gestaltung dorf-gerechte Straßenräume entstehen.