



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU 98132

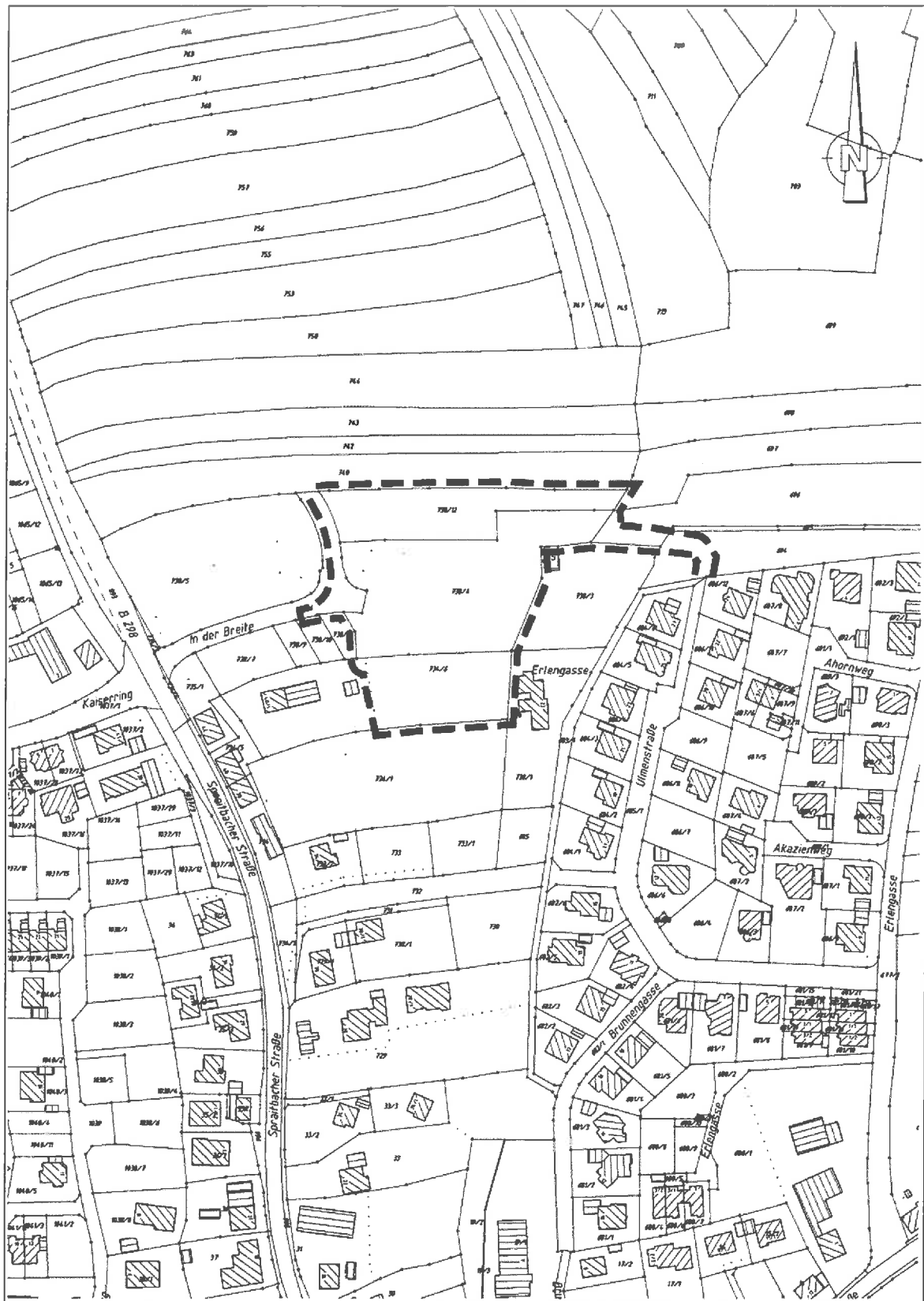
B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

„BREITE WEST 2. BA“

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 25.07.00 / 24.07.01

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Mutlangen liegt ca. 3 km nördlich von Schwäbisch Gmünd, in ca. 450 m Höhe auf der Lias-Verebnung, an der Bundesstraße B 298 nach Schwäbisch Hall. Die Gemeinde hat ca. 5.800 Einwohner. Die Landesstraße L 1156 zweigt nördlich des Ortskerns in Richtung Leinzell nach Osten ab. Des Weiteren führt die Kreisstraße K 3268 in Richtung Großdeinbach nach Westen. Ca. 1,5 km nördlich der Ortsmitte zweigt die Landesstraße L 1155 in Richtung Alfdorf und Welzheim ab.

Mutlangen liegt regionalplanerisch in der Randzone des Verdichtungsraumes, unweit der Entwicklungsachse des Remstales, in der ein gewisser Siedlungsdruck weiterhin vorhanden ist.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mutlangen, östlich der Bundesstraße B 298, im Bereich der Straße „In der Breite“. Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 700 m nördlich des Rathauses.

1.2.2 TOPOGRAPHIE / GEOLOGIE:

Das Plangebiet liegt in einem leicht nach Süden geneigten Gelände und hat einen Höhenunterschied von ca. 2,5 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von knapp 2 %.

Geologisch liegt das Gebiet auf der Lias-Verebnung des Schwäbischen Waldes. Die Ebene wird hier vor allem durch den Lias- α -2 gebildet. Der Baugrund ist gut und hoch und im Wesentlichen auch sehr stark belastbar.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 738/4 sowie die Teilflächen der Flurstücke-Nr. 694, 696, 734/6, 738/6 und 738/12.

1.2.4 GRÖSSEN:

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1,02 ha
geplante Gewerbegebietsfläche	ca.	0,68 ha
geplante Wohnbaufläche	ca.	0,21 ha
öffentl. Verkehrsflächen		
davon versiegelte Flächen	ca.	0,09 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,04 ha

1.2.5 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE:

Die Flächen des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS FÜR DIE PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Abschnitt des geplanten Gewerbegebietes „Breite-West“ geschaffen werden. Der Abschnitt ist Teil eines Gesamtkonzeptes zwischen der Bundesstraße B 298 (Spraitbacher Straße) und der leicht eingeschnittenen Talmulde des Wettenbaches, der im östlichen Bereich das geplante Bebauungsplan-Gebiet kreuzt. Das Gewerbegebiet soll sich entlang der Spraitbacher Straße bis zum 1999 rechtskräftig gewordenen vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Wasserstall“ entwickeln. Darüber hinaus soll im südlichen Teil eine Wohngebietsnutzung ermöglicht werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplanentwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Schwäbischer Wald“ ist der geplante gewerbliche Teil als Außenbereich „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist daher für diesen Bereich der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern. Der südliche Teil (Flurstück-Nr. 734/6) ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Ausweisung als Wohnbaufläche kann die Planung daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 BEBAUUNGSPLAN

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Breite-West, 1. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit 28.02.1997. Südöstlich gilt der Bebauungsplan „Erlenäcker“ aus dem Jahre 1981.

3.3 SONSTIGES

Weitere Rechtsverhältnisse sind von der Planung nicht berührt.

4.0 BESTAND

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Gebäude oder sonstige Anlagen sind im Plangebiet noch nicht vorhanden. Das Gelände war bisher im Bereich des Flurstückes-Nr. 738/12 als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt, ist jedoch seit dieser Vegetationsperiode der Sukzession überlassen. Auf Flurstück-Nr. 738/4 besteht auf einem wesentlichen Teil noch die Betonplatte eines früheren Gärtnereigeländes. Der nordöstliche Teil dieses Flurstückes liegt brach und ist als Sukzessionsfläche einzustufen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wiese mit vereinzelt Obstbäumen genutzt. Die Straße „In der Breite“ ist ausgebaut.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Westen liegt die für das Gebiet bereits vorhandene Erschließungsstraße „In der Breite“ sowie die bestehende Bebauung entlang der Spraitbacher Straße. Im bereits vorhandenen Gewerbegebiet, nordwestlich der Straße „In der Breite“, besteht ein EDEKA-Einzelhandelsgeschäft mit großzügiger Parkplatzanlage. Das südlich dieser Straße planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Gebiet ist noch nicht bebaut. Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches bestehen landwirtschaftliche Flächen, die teils als Wiese teils als Acker bewirtschaftet werden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet „Erlenäcker“ mit meist eineinhalbgeschossigen Wohnhäusern. Südlich des Geltungsbereiches besteht ein größerer unbebauter Bereich, der teilweise noch von Streuobstwiesen geprägt ist und zur früheren Ortsrandbegrünung gehört.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Der geplante 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes „Breite-West“ liegt am nördlichen Ortsrand Mutlangens, verkehrsgünstig mit Anschluss an die Bundesstraße B 298 über die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „In der Breite“ angeschlossen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Im Hinblick auf die Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbegebiet wird der nördliche Teil der Bauflächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (eGE) ausgewiesen. Dabei ist dort das gesamte Spektrum der im § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich, wobei die umgebenden Wohngebiete durch diese Nutzungen nicht wesentlich gestört werden dürfen. Hinsichtlich der Nähe zum Wohngebiet wird deshalb auch eine ausnahms-

weise Zulassung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der südlich gelegene Teil des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Dort sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus Gründen der rückwärtigen Lage und Zufahrtssituation nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße, die jedoch im Rahmen der Veränderungen im südwestlichen Kurvenbereich angepasst werden muss. Weiter ist geplant, im Rahmen der neu zu schaffenden Verbindung zwischen Gewerbegebiet „Breite-West“ im Westen und dem Wohngebiet „Erlenäcker“ im Osten eine Fuß- und Radwegverbindung im Rahmen dieses Bauabschnittes zu schaffen. Dabei wird dieser Weg im westlichen Teil als Mischverkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 3,50 m als Zufahrt für das Anwesen auf den Flurstücken-Nr. 738/1 und 738/3 ausgebaut. Der östliche Teil dieser Verbindung wird auf einem bis zu ca. 90 cm hohen Damm geführt, der die südlichen Baugebiete vor anfallenden Oberflächenwässern aus dem Bereich des Wettenbachs schützen soll. Im nördlich davon gelegenen Bereich sind in weiteren Bauabschnitten auch offene Regenrückhaltebecken geplant.

Als Zahl der Vollgeschosse werden im Hinblick auf die Lage des Baugebietes sowie die Einbindung in die Umgebungsbebauung im GE und WA max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese werden durch die Angaben einer max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergänzt. Im WA sind bei Ausführung der Gebäude mit Sattel- oder Walmdach nur eineinhalbgeschossige Gebäude zulässig, die im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachneigung und den zulässigen Dachaufbauten eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses erlauben. Im Hinblick auf wirtschaftliche und energetische Gesichtspunkte sind ausnahmsweise auch moderne zweigeschossige Wohngebäude mit flachgeneigtem Pultdach zulässig, die sich ebenfalls gut in die vorhandene Struktur einfügen. Als Maß der baulichen Nutzung sind weiter die Grundflächenzahl von 0,3 im WA sowie von 0,6 im eGE festgesetzt. Aus entwässerungstechnischen Gründen sowie der rückwärtigen Lage im Bereich des früheren Streuobst-Wiesengürtels des Ortsrandes wird die Grundflächenzahl im WA relativ niedrig angesetzt. Dort sind im Rahmen der festgesetzten Baufenster auch nur zwei Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, was insgesamt max. vier Wohneinheiten ergibt. Die südlichen Grundstücksflächen sind als Obstbaumwiese zu gestalten. Im Rahmen der höchstzulässig zu versiegelnden Grundstücksflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, reicht eine Grundflächenzahl von 0,6 im Gewerbegebiet aus und lässt im Rahmen dieser gesetzlichen Regelung eine weitgehendst uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes zu. Als Bauweise wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die jedoch im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Garagen sind mit Ausnahme in den rückwärtigen Grundstücksbereichen allgemein zulässig. Zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind hinsichtlich der Straßenraumgestaltung im Bereich der Straße „In der Breite“ nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist die Führung von oberirdischen Versorgungsfreileitungen nicht erwünscht. Wie bereits oben erwähnt, sind für die landschaftliche Einbindung sowie hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen in Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt an den Mischwasser-Kanal abzugeben. Pro 100 m² versiegelter Fläche sind daher 5 m³ Zisternenvolumen verbindlich bereitzustellen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Grenze des Gewerbegebietes sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, die im nördlichen Bereich eine vorläufige Ortsrandbegrünung übernehmen. Insgesamt tragen diese Begrünungsvorschriften auch zu einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes bei.

Im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sind im Bereich des Gewerbegebietes bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen gewissen Lärm- und Sichtschutz gewährleisten. Dabei ist das im eGE geplante Gebäude entlang der südlichen Grenze zu platzieren, so dass durch die Gebäudestellung eine Lärmabschirmung der nördlich davon vorgesehenen Grundstückszufahrt und Gewerbefreifläche gewährleistet ist. Darüber hinaus ist das Gebäude an der Südseite mit einer geschlossenen Fassade auszuführen. Öffnungen sind nur für Büros, Aufenthalts- und Kommunikationsräume ausnahmsweise zulässig. Damit kann durch diese Lärminderungsmaßnahmen bereits in der Planung wirksam Konflikten vorgebeugt werden.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist auf wenige Festsetzungen reduziert, die jedoch eine gewisse Gestaltqualität der baulichen Anlagen gewährleisten sollen. So sind besonders die Fassadenflächen vertikal durch verschiedene gestalterische Maßnahmen zu gliedern, so dass sich die Gebäude besser in die Landschaft einfügen. Sie tragen damit auch zu einer gestalterischen Aufwertung des Baugebiets bei. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen im WA und eGE festgesetzt. Weitere Festsetzungen zu den Gewerbeanlagen, zur Herstellung von Stellplätzen und der unbebauten Flächen der Grundstücke tragen zu einer guten Gestaltung des Baugebietes und zu einer positiven landschaftlichen Einbindung auch hinsichtlich der ökologischen Belange bei. Nebenanlagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. bis 20 m³ auch außerhalb zugelassen.

6.0 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 NATURSCHUTZ (§ 1 a BauGB)

Im Planbereich sind keine Biotope, Naturdenkmale oder sonstige wertvolle Strukturen vorhanden. Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes besteht aus ausgeräumter Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Ein Teil davon wurde jedoch nach der letzten Vegetationsperiode der Sukzession überlassen. Ein weiterer Teilbereich stellt eine brachliegende Fläche als Sukzessionsfläche dar. Im mittleren Bereich besteht ein ehemaliges Gärtnereigelände, von dem noch die Bodenplatten der Gewächshäuser vorhanden sind. Im südlichen Teil besteht auf Flurstück-Nr. 734/6 eine intensiv genutzte Wiese mit einigen Obstbäumen.

Die Bestände wurden aufgenommen und gemäß der Biotopwert-Tabelle bilanziert. Das Plangebiet ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das sich vom heutigen Ortsrand bis zur gepl. Nordumgehung erstreckt.

Im Hinblick darauf wurde zunächst angedacht, die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematis im Rahmen des gesamten Gebietes abzuarbeiten, so dass evtl. entstehende Ausgleichsdefizite im Rahmen der weiteren Bauabschnitte aufgearbeitet werden können. Da die Gemeinde zur Zeit jedoch neue ökokontofähige Maßnahmen im Rahmen eines Gesamtkonzepts erarbeitet, muss der Ausgleich möglichst zeitnah im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets erfolgen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Asphaltbelägen hergestellt. Das hier anfallende Regenwasser wird im Bereich der Mischverkehrsflächen über den Mischwasser-Kanal abgeleitet. Im Bereich des Fuß- und Radweges kann das Oberflächenwasser breitflächig in die nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der versiegelten Grundstücksflächen ist einer privaten Regenrückhaltung auf dem Grundstück zuzuführen und entsprechend den Festsetzungen gedrosselt an das Mischwasser-Kanalnetz abzugeben. Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, zum Beispiel mit weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Wegedecken.

Entlang der Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes sowie entlang der nördlichen Verkehrsfläche hat eine Begrünung mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu erfolgen, die einerseits die landschaftliche Einbindung des Baugebietes übergangsweise übernehmen und andererseits zur Durchgrünung des Gebietes beitragen kann. Im Süden soll eine Obstbaumwiese den ursprünglichen Charakter dieses Bereiches wieder herstellen.

Auf die als Anlage auf Seite 12 beigefügte detaillierte Bilanzierung wird verwiesen.

Die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematis ergibt zusammengefasst folgendes Ergebnis:

Bestand	4252 Punkte
Planung	2314 Punkte
Defizit	1938 Punkte

Der erreichte Ausgleich liegt für die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches damit bei ca. 54 %.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für die Defizite im Rahmen der oben aufgeführten Ausgleichs-/Eingriffsbilanzierung, das Flurstück 47 (Flur 1) südwestlich des Ortsteils Pfersbach von der Gemeinde erworben. Das Flurstück wird heute landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Im Rahmen einer ersten Aufwertungsstufe soll die Nutzung auf der 9155 m² großen Fläche extensiviert werden, so dass nur noch eine 2-malige Mahd jeweils nach dem 1.7. erfolgt und auf eine Düngung verzichtet wird. Die Extensivierung der Fläche ergibt auf Grundlage des Bewertungsrahmens für die Bilanzierung ca. 2746 Biotop-Wertpunkte. Damit kann das Defizit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weit ausgeglichen werden.

6.2 BODENSCHUTZ

Das leicht geneigte Gelände liegt auf der Lias-Verebnung des „Schwäbischen Waldes“. Diese wird durch den Angulaten-Sandstein (Lias- α -2) gebildet. Verwerfungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Der Baugrund ist gut tragend. Der Boden ist nur mäßig wasserdurchlässig und von mittlerer Qualität. Er wird daher auch nur teilweise als Ackerland bewirtschaftet.

Die Nutzungsdichte ist im Hinblick auf die Ortsrandlage und die vorhandenen Strukturen ausreichend. Die geplanten Erdgeschosshöhen orientieren sich im Gewerbegebiet an der dort vorhandenen Betonplatte. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist durch den angegebenen Spielraum ein Ausgleich der Erdmassen weitgehendst möglich.

6.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nur in geringem Maße vernichtet. Die Restnutzung der angrenzenden Grundstücke und Teilflächen ist ohne Einschränkung möglich. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldern muss jedoch mit Geruchs- und Lärmbelastungen gerechnet werden.

6.4 VERKEHRLICHE BELANGE

Die überörtliche Anbindung erfolgt an die Bundesstraße B 298, die über die Straße „In der Breite“ zu erreichen ist. Als Verbindung zu dem östlich gelegenen Wohngebiet „Erlenäcker“ ist ein Fuß- und Radweg geplant.

6.5 KLIMA

Durch die vorgesehene Bebauung wird das auf der Höhe vorhandene stabile Kleinklima nicht beeinträchtigt. Vom bestehenden Gewerbegebiet gehen, wenn überhaupt, Geruchsemissionen aus, die unter der Zulässigkeitsgrenze liegen.

6.6 EM- BZW. IMMISSIONEN

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet sind im östlich benachbarten Wohngebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist zwischen Wohn- und Gewerbegebiet durch die bereits unter 5.0 erläuterten Maßnahmen ausreichend Vorsorge für etwaige Konfliktsituationen getroffen.

6.7 LANDSCHAFT und ERHOLUNG

Die Anlage des geplanten Baugebietes ist für den Ort wenig störend. Das Baugebiet beeinträchtigt die Naherholungsräume nicht. Die bestehende Ortsstruktur wird nicht gestört.

6.8 PRIVATE INTERESSEN

Durch die geplante Überbauung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist für den Ort in diesem Bereich wenig störend. Durch den Bebauungsplan wird die Zufahrt zum Anwesen auf den Flurstücken-Nr. 738/1 und 738/3 geregelt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Das von Norden zufließende Oberflächenwasser kann durch die Straßenentwässerung des nördlich entlang verlaufenden Weges abgeführt werden. Im Innenbereich werden alle Oberflächenwässer einer Rückhaltung zugeführt. Etwaige Drainleitungen werden abgefangen und in den Wettenbach abgeleitet.

7.2 SCHMUTZWASSER

Laut AKP der Gemeinde Mutlangen ist das Gebiet im Wesentlichen an den Kanal im Ulmenweg anzuschließen. Hinsichtlich der im Moment noch schwebenden Planungsüberlegungen im nordöstlichen Bereich soll die Entwässerung des Plangebietes im Zusammenhang mit groß dimensionierten Regenrückhaltebecken über das vorhandene Kanalnetz entlang der Spraitbacher Straße abgeführt werden

7.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Für die bestehende von West nach Ost verlaufende Leitung ist ein Leitungsrecht eingetragen.

7.4 STROMVERSORGUNG - FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Die Versorgung mit Strom sowie die Verkabelungen für Fernmeldeeinrichtungen kann im Wesentlichen über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Kosten ist bei der Herstellung der im Bebauungsplan geplanten Erschliessungsanlagen zu rechnen (Grobkostenschätzung):

- Straßenbau	ca. DM	180.000
- Straßenbeleuchtung	ca. DM	21.000
GESAMTKOSTEN	ca. DM	201.000

Anlage : BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BIOTOPTYPEN	WERTEFAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Versiegelte Flächen	0,0	286 m ²	0	871 m ²	0
2. Rasengitterflächen	0,2	31 m ²	6	23	5
3. Verkehrsgrün	0,2	56 m ²	11	391 m ²	78
4. Landwirtschaftliche Fläche	0,3	3160 m ²	948		
5. Wohnbebauung (best.)		(46) m ²			
- davon 75 %	0,4	34 m ²	14		
- davon 25 %	0,0	12 m ²	0		
6. Grünlandnutzung (in Sukzession)	0,5	2890 m ²	1445		
7. Brachflächen	0,7	839 m ²	587		
8. Grünlandnutzung (intensiv)	0,4	2753 m ²	1101		
9. Einzelbäume	0,8	175 m ²	140		
10. Wohnbebauung gepl. (2161 m ²)					
- davon 45 % an Zisterne	0,1			972 m ²	97
- davon Pflanzgebot	0,8			862 m ²	690
- davon Grünfläche im WA	0,4			327 m ²	131
11. Gewerbebebauung gepl. (6790 m ²)					
- davon 80 % an Zisterne	0,1			5432 m ²	543
- davon Pflanzgebot	0,8			725 m ²	580
- davon Grün im GE	0,3			633 m ²	190
GESAMT		10236 m²	4252	10236 m²	2314

Gegenüberstellung: Bestand = 4252 Punkte
Planung = 2314 Punkte
1938 Punkte Defizit

Da 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