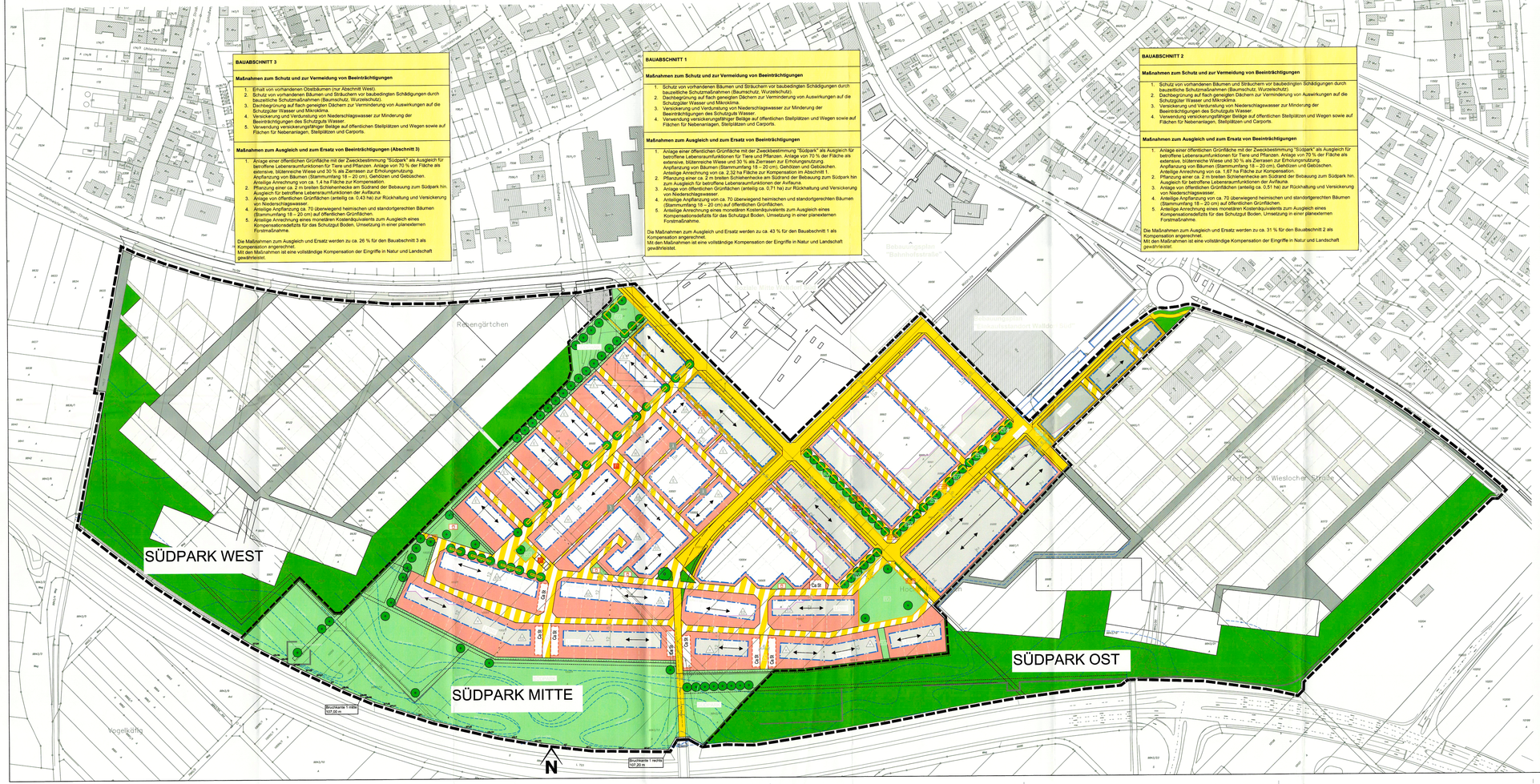
STADT WALLDORF

BAUGEBIET WALLDORF SÜD
GRÜNORDNUNGSPLAN



BAUABSCHNITT 3

Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

1. Erhalt vorhandenen Obstbaumes (nur Abschnitt West)
2. Schutz von vorhandenen Bäumen und Sträuchern vor baubedingten Schädigungen durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen (Baumschutz, Wurzelschutz).
3. Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Mikroklima
4. Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
5. Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf öffentlichen Stellplätzen und Wegen sowie auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports.

Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen (Abschnitt 3)

1. Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Südpark" als Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Anlage von 70 % der Fläche als extensive, blütenreiche Wiese und 30 % als Ziersaat zur Erholungsnutzung.
   Anpflanzung von Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm), Gehölzen und Gebüschen.
   Anteilige Anrechnung von ca. 1.4 ha Fläche zur Kompensation.
2. Pflanzung einer ca. 2 m breiten Schlehenhecke am Südrand der Bebauung zum Südpark hin. Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen der Avifauna.
3. Anlage von öffentlichen Grünflächen (anteilig ca. 0.43 ha) zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
4. Anteilige Anpflanzung ca. 70 überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm) auf öffentlichen Grünflächen.
5. Anteilige Anrechnung eines monetären Kostenäquivalents zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits für das Schutzgut Boden. Umsetzung in einer planexternen Forstmaßnahme.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden zu ca. 26 % für den Bauabschnitt 3 als Kompensation angerechnet.
Mit den Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

BAUABSCHNITT 1

Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

1. Schutz von vorhandenen Bäumen und Sträuchern vor baubedingten Schädigungen durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen (Baumschutz, Wurzelschutz).
2. Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Mikroklima
3. Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
4. Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf öffentlichen Stellplätzen und Wegen sowie auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports.

Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen

1. Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Südpark" als Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Anlage von 70 % der Fläche als extensive, blütenreiche Wiese und 30 % als Ziersaat zur Erholungsnutzung.
   Anpflanzung von Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm), Gehölzen und Gebüschen.
   Anteilige Anrechnung von ca. 2.32 ha Fläche zur Kompensation im Abschnitt 1.
2. Pflanzung einer ca. 2 m breiten Schlehenhecke am Südrand der Bebauung zum Südpark hin zum Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen der Avifauna.
3. Anlage von öffentlichen Grünflächen (anteilig ca. 0.71 ha) zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
4. Anteilige Anpflanzung von ca. 70 überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm) auf öffentlichen Grünflächen.
5. Anteilige Anrechnung eines monetären Kostenäquivalents zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits für das Schutzgut Boden. Umsetzung in einer planexternen Forstmaßnahme.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden zu ca. 43 % für den Bauabschnitt 1 als Kompensation angerechnet.
Mit den Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

BAUABSCHNITT 2

Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

1. Schutz von vorhandenen Bäumen und Sträuchern vor baubedingten Schädigungen durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen (Baumschutz, Wurzelschutz).
2. Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Mikroklima
3. Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
4. Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf öffentlichen Stellplätzen und Wegen sowie auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports.

Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen

1. Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Südpark" als Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Anlage von 70 % der Fläche als extensive, blütenreiche Wiese und 30 % als Ziersaat zur Erholungsnutzung.
   Anpflanzung von Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm), Gehölzen und Gebüschen.
   Anteilige Anrechnung von ca. 1.67 ha Fläche zur Kompensation.
2. Pflanzung einer ca. 2 m breiten Schlehenhecke am Südrand der Bebauung zum Südpark hin. Ausgleich für betroffene Lebensraumfunktionen der Avifauna.
3. Anlage von öffentlichen Grünflächen (anteilig ca. 0.51 ha) zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
4. Anteilige Anpflanzung von ca. 70 überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18 – 20 cm) auf öffentlichen Grünflächen.
5. Anteilige Anrechnung eines monetären Kostenäquivalents zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits für das Schutzgut Boden. Umsetzung in einer planexternen Forstmaßnahme.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden zu ca. 31 % für den Bauabschnitt 2 als Kompensation angerechnet.
Mit den Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN BEBAUNGSPLAN 1. BA

- **WA** — **Allgemeines Wohngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- **MI** — **Mischgebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- **Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- **GRZ** — **Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- **WH** — **Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- **FH** — **Firsthöhe als Höchstmaß** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- **EFH** — **Erdgeschossfußbodenhöhe in müNN** § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- **o / a** — **offene / abweichende Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- **E** — **nur Einzelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- **ED** — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- **H** — **nur Hausgruppen zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- **Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- **Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  Zweckbestimmung:
  - = Wohnstraße
  - = Fuß- und Radweg
  - = Anliegerweg
  - = Fußweg
- **Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- **Öffentliche Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  Zweckbestimmung: Südpark
  - Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser
  - Spielplatz
- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  Zweckbestimmung: Aktiver Schallschutz - Geländemodellierung
- **FR LM / FR LM** — **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereich nach Einschrieb) nach DIN 4109
- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  Zweckbestimmung: Heckenpflanzungen
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- **Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
  Zweckbestimmung: Ca=Carports, St=Stellplätze
- **Geltungsbereich** § 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Anlage der öffentlichen Grünfläche "Südpark":
- zwischen der L 723 und der Bebauung,
- 5,40 ha Gesamtgröße, davon 70 % extensive Grünfläche und 30 % extensiv genutzter Ziersasen,
- Bepflanzung mit Bäumen, Gehölzen und Gebüschen,
- Pflanzung einer ca. 2 m breiten Schlehenhecke entlang der Wohnbebauung zum Südpark hin.

Anlage öffentlicher Grünflächen:
- 1,64 ha Gesamtgröße
- Anpflanzung von Bäumen
- Versickerung von Niederschlagswasser

Anpflanzung von 200 Bäumen:
- Insgesamt Pflanzung von 200 Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen, dabei > 50 % heimische und standortgerechte Bäume, u. a. Eiche (Trauben- und Stiel-Eiche), Linde, Kiefer

Anrechnung Kostenäquivalent
- Berechnung eines monetären Kostenäquivalents zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits für das Schutzgut Boden, Umsetzung in einer planexternen Forstmaßnahme.
  Gesamtsumme: 149 976,00 €, je m² Baufläche 0,90 €.

Mit den Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

VORGESEHENE AUSGLEICHSFLÄCHEN 2. und 3. BAUABSCHNITT
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Südpark

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

Index	Datum	Bearbeiterin	Änderung

Projekt: STADT WALLDORF, Neubaugebiet "Walldorf Süd" — Plan 6-1	Projektnummer: 07 34
Auftraggeber / Gemeinde: STADT WALLDORF, Nußlocher Str. 45, 69190 Walldorf, Tel. 06227 / 35-0, Email: stadt@walldorf.de	Planungsbüro: Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Akademiestraße 26, 69190 Walldorf, Tel. 06227-832800, Fax: 06227-832820, Email: info@sfn-planer.de
Datum: Unterschrift:	Datum: Unterschrift:
Bearbeiter: M. Petering	Stand: 03.09.2008
Dateiname: GOP_sfn_080904_Grubag_NUN_07-34.dwg	Layoutname: GOP Entwurf
Plotdatum: 03.09.2008	Format: 1.54 x 0.83 = 0.57 m²
Planinhalt: Grünordnungsplan	Maßstab: 1 : 1000 — Nord
Datengrundlage: Nachtrieb und Weikert, 02.09.08	