

BEGRÜNDUNG:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Herzen der historischen Altstadt von Ilmenau innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ sowie im Bereich des Ensembleschutzes Denkmalpflege Kernstadt Ilmenau und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die als Fußgängerzone ausgebauten Straße des Friedens
- im Osten durch die Schwanitzstraße sowie
- im Süden durch den Mühlgraben, angrenzend an den geplanten Mühlgrabencenter

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha und umfaßt folgende Flurstücke: Flur 1 Gemarkung Ilmenau: 56/1, 56/3, 56/4, 59/1, 59/2, 60, 61, 62/1, 62/2, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 3680, 3081, 3690, 57/1, 57/2.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seinen insgesamt geschlossen wirkenden Charakter und seinen hohen Verdichtungsgrad (Hofstruktur mit hoher traufständiger Straßenrandbebauung und zum Innenbereich hin liegende Nebengebäude mit traufständigem Abschluß).

2. Ziele, Zweck und Anlaß der Planung

Anlaß der Planung sind die bereits realisierten Vorhaben und die verstärkt zunehmenden Anfragen verschiedener Eigentümer zur Veränderung der Bebauung auf ihren Grundstücken im nördlichen Teil sowie die vorhandene diffuse Baustruktur im südlichen Teil des Plangebiets.

Ein weiteres Problem liegt in der bereits eingetretenen Verdrängung der Wohnnutzung in den Obergeschossen zugunsten gewerblicher Nutzungen, was die Eigenart des Plangebiets zunehmend gefährdet.

Der sich derzeit abzeichnende Entwicklungsdruck und die Durchsetzung der angestrebten innerstädtischen Sanierungsziele machen die Aufstellung eines Bebauungsplans unerlässlich.

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Ilmenauer Innenstadt, die auch weiterhin den Funktionsanforderungen eines intakten Stadtzentrums gerecht werden soll.

Desweiteren dient er der Sicherung der besonderen Eigenart des Plangebiets, geprägt durch eine „gesunde Funktionsmischung“, im wesentlichen gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß sowie Wohnnutzung in den darüberliegenden Obergeschossen.

Darüber hinaus sollen durch eine behutsame Planung die wertvollen historischen Gebäude und Anlagen in ihrem Bestand durch Ausweisung einer adäquaten Nutzung gesichert werden. Durch die zusätzliche Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen soll dem Gründefizit in der Ilmenauer Innenstadt Rechnung getragen werden. Dem gegenüber steht ein enormer Investitions- und Planungsdruck einzelner Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang stellt sich das Problem der Erschließung der nach hinten zugeordneten bisher ungenutzten Flächenpotentiale, deren Nutzbarkeit für die innerstädtischen Entwicklung Ilmenaus nicht von minderwertiger Bedeutung ist.

3. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, ferner §83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994. Der Bebauungsplan wird gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemäß §8(2) BauGB aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen Stand 5/94. Die gemäß §1(4) BauGB erforderliche Anpassung liegt vor.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau vom April 1992 weist für das Bebauungsplangebiet gemäß § 4a BauNVO „Besonderes Wohngebiet“ aus.

3.3. Rahmenplanung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen "Historischer Stadtkern Ilmenau" gemäß §141 BauGB wurde ein Rahmenplan entwickelt. Der Bebauungsplan, der innerhalb des Rahmenplangebietes liegt, greift die Ziele und Zwecke auf und konkretisiert die formulierten Zielvorstellungen.

Den Hauptzielen der Rahmenplanung

- Entwicklung der Altstadt zu einem funktional reichen und attraktiven Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung von Stadt und Umland mit einem Stadtimage, welches dem Mittelzentrum gerecht wird,
- Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der Altstadt Ilmenaus mit ihren kulturhistorischen Werten und stadtbildprägenden Elementen, um damit das Stadt- und Landschaftsbild zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen,
- Erhalt der Altstadt als Wohnbereich für unterschiedliche Gruppen und soziale Schichten der Bevölkerung

trägt der Bebauungsplan Rechnung.

4.2. Nutzung

Die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch eine ausgewogene Nutzungsmischung gekennzeichnet. So findet man in den Erdgeschoßzonen eine überwiegende Nutzung durch Handel, Dienstleistung und Büros, während in den Obergeschossen größtenteils gewohnt wird.

Aufgrund des schlechten Bauzustandes stehen einige Gebäude teilweise oder vollständig leer. Gebäude, wie z.B. in der Straße des Friedens 1 (Hotel "Zum Löwen") zeugen von großem Sanierungsbedarf.

Der Blockinnenbereich ist durch eine Vielzahl un- und untergenutzter Gebäude mit geringem Substanzwert gekennzeichnet.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gebäude selbst erfolgt über die ihnen anliegenden Straßen Straße des Friedens, Schwanitzstraße und Mühlgraben.

Durch die Funktion der Straße des Friedens als Fußgängerzone ergeben sich bestimmte Einschränkungen für den Anwohner- und Anlieferverkehr.

Die Unterbringung von Ruhendem Verkehr im Blockinnenbereich ist nur über die Zufahrt Schwanitzstraße und Mühlgraben möglich. Davon ausgehend entstanden im Lauf der Zeit wilde Parkplätze (Parzellen 67, 59/2) bzw. wurden im Rahmen neuer Baumaßnahmen zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen (Parzellen 67,56/1,56/3).

4.4. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Der Bereich „Straße des Friedens“ ist trink- und abwasserseitig erschlossen, die Anlagen sind voll funktionstüchtig. Der Bereich „Am Mühlgraben“ ist trink- und abwasserseitig zu erschließen.

Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 befinden sich Niederspannungskabel zur Elektroenergieversorgung, außerdem wird das B-Plan-Gebiet von Mittelspannungskabeln tangiert.

Gasversorgung

Im Bereich der „Schwanitzstraße“ und der „Straße des Friedens“ befinden sich Niederdruckgasversorgungsleitungen.

Im Bereich des Mühlgrabens (derzeit geringe Anschlußdichte) ist die Neuverlegung einer Gashauptleitung in Betracht zu ziehen.

Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

4.5. Grün- und Freiflächen

Eine zusammenhängende Grünstruktur ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erkennbar.

Einige Grünbrachen zusammen mit wenigen Hausgärten lassen Ansätze für ein zusammenhängendes Grünkonzept erkennen. Besonders wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden. Der einzig wirklich erhaltenswerte Baumstandort befindet sich auf der Parzelle 67 (siehe Planteil).

4.6. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.7. Baustruktur

Der Geltungsbereich ist Kulturdenkmal gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz. Es gilt der Erlaubnisvorbehalt nach den §§ 12, 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz für alle Veränderungen, hier muß immer im Einzelfall entschieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist ein in sich klar abgegrenztes Quartier mit überwiegend geschlossener Blockrandbebauung (Straße des Friedens). Entlang des Mühlgrabens und im südlichen Teil der Schwanitzstraße ist eine offene Bauweise erkennbar. Diese Differenzierung oder auch Abstufung spiegelt die Wichtigkeit der einzelnen Straßenräume wieder:

Der Straße des Friedens mit geschlossener 2-4-geschossiger Bebauung als Hauptkommunikations- und Handelsachse, folgt die Schwanitzstraße mit einem Wechsel von geschlossenen und unterbrochenen Raumkanten und dieser schließt sich dem Mühlgraben an, die eine 2-geschossige offene Bauweise aufweist.

Im gesamten Plangebiet ist das Sattel- und Mansarddach typisch.

5. **Konzept und Planinhalt**

Der Bebauungsplan gewährleistet gemäß §1(5) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

5.1. Nutzung

Der Lage des Bebauungsplangebietes im Zentrum der Ilmenauer Innenstadt sollte vor allem in Bezug auf die geplanten Nutzungen Rechnung getragen werden. Insbesondere sollte die vorhandene Nutzungsmischung (Handel/ Dienstleistung/ Büro - Wohnen) erhalten werden. Es sollte unter allen Umständen verhindert werden, daß die Wohnfunktion durch die Schaffung zusätzlicher Handels, -Dienstleistungs- und Büroeinrichtungen verdrängt wird.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis zu ermöglichen, das sich weitestgehend am Bestand orientiert, d.h. die Erhaltung der publikumswirksamen Einrichtungen im Erdgeschoß und die Wohnfunktion in den Obergeschossen. Ausgewogen heißt gleichzeitig, diesen innerstädtischen Bereich der Ilmenauer Innenstadt durch die Förderung des Handels und der Dienstleistungen (vor allem in der Straße des Friedens) zu stärken.

Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Im Sinne der Wahrung des typischen Gebietscharakters (historisch gewachsene Struktur) wird trotz des hohen, kerngebietstypischen Überbauungsgrades (teilweise bis zu 100%) der Bereich Straße des Friedens - Schwanzitzstraße als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen.

Da diese Gebietsart gemäß ihrer Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dienen, d.h. deutlich mehr Wohnanteile als Gewerbeanteile aufzeigen soll, und aufgrund der Verdrängungserscheinungen der Charakter eines besonderen Wohngebietes gefährdet ist, ergehen folgende Festsetzungen:

Zulässig sind gemäß §4a BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung §1(5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die benannten Anlagen bedürfen einer Prüfung im Einzelfall, d.h. ob es sich um eine zulässige Ausnahme handelt oder nicht.

Nicht zulässig sind in Anwendung des §1(6) BauNVO die nach §4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen,

da sie dem Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Nutzungsformen nicht gerecht werden.

Gemäß §4a(4) BauNVO wird zur Wahrung der typischen Gebietsstruktur zusätzlich festgelegt, daß ab dem 2. Geschoß nur noch Wohnnutzung zulässig ist. Einer tendenziellen Negativentwicklung zu Ungunsten der Wohnnutzung soll damit vorgebeugt werden. Für die Bebauung am Mühlgraben gilt diese Regelung schon ab dem 1. Geschoß.

Hinsichtlich der Sicherung der besonderen Eigenart der Baustruktur können die zulässigen Obergrenzen laut §17(1) BauNVO - Legaldefinition für besondere Wohngebiete GRZ 0,6 und GFZ 1,2 - nicht eingehalten werden. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Situation wird jedoch die Überschreitung dieser Werte gemäß Vorgaben der Nutzungsschablone als zulässig erklärt.

5.2. Erschließung / Ruhender Verkehr

Aufgrund der höheren Überbaumöglichkeiten im Bebauungsplangebiet bedarf es ebenfalls höherer Kapazitäten für den Ruhenden Verkehr. Das Ziel, alle erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, ist aufgrund der stark überbauten Altortlage nicht möglich. Diesbezüglich besteht die Möglichkeit der Stellplatzablösung gemäß der geltenden Satzung der Stadt Ilmenau.

Einige zusätzliche Parkmöglichkeiten wurden und werden geschaffen, wie z.B. auf dem Grundstück Straße des Friedens 21/23 (Parzelle 67), Straße des Friedens 1 (Parzelle 56/4) und im hinteren Bereich der Schwanitzstraße 3.

Desweiteren besteht die Möglichkeit, den neu entstehenden Stellplatzbedarf in der Straße „Am Mühlgraben“ teilweise durch eine Tiefgarage abzudecken.

Das Bebauungsplankonzept sieht eine radiale Nutzungsdifferenzierung vor, die sich wie folgt zusammensetzt:

- äußerer Ring: geschlossene Blockrandbebauung zur Straße hin
- 1.innerer Ring: nach hintenliegende, hofbildende Bebauung, u.a. auch Stellplatznutzung
- 2.innerer Ring: privater Grünbereich

Die Erschließung der Hinterliegergebäude erfolgt von der Straße aus oder durch private Hofzufahrten. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sollen somit aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades vermieden werden.

Desweiteren soll verhindert werden, daß außerhalb des Baufensters Garagen entstehen, die zu weiterer Verdichtung führen. Vielmehr sollte darauf geachtet werden, daß oberirdische, ungedeckte Parkmöglichkeiten entstehen, die unversiegelt sind. Kombiniert werden können diese Stellplätze mit begrünten Carports, Pergolen o.ä., die gleichzeitig den räumlichen Abschluß zum grünen Innenbereich bilden.

Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung muß in jedem Falle von der öffentlichen Verkehrsfläche der direkte gradlinige Zu- oder Durchgang bzw. bei mehr als 8m Anleierungshöhe eine 3m breite und 3,5m hohe Durchfahrt für die Feuerwehr gewährleistet werden. Deshalb ist im Falle einer Bebauung am Mühlgraben eine entsprechende Durchfahrt zu den Hintergebäuden der Straße des Friedens Nr. 11 zu realisieren.

5.3. Grün- und Freiflächen/ Baustruktur

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch den Rückbau unattraktiver, baufälliger und untergenutzter Bausubstanz einen zusammenhängenden grünen Blockinnenbereich zu schaffen, der nicht nur die Aufenthaltsqualität steigert, sondern auch die ökologische Situation erheblich verbessert.

Grünbrachen, teilversiegelte und versiegelte Flächen werden zu privaten Grünflächen in Form von Hausgärten o.ä. umgewandelt.

Durch die weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung wird der Grünbereich räumlich vom öffentlichen Bereich getrennt.

Die vorhandene Blockrandbebauung wird erhalten und ergänzt, vorwiegend geschlossen in der Straße des Friedens und der Schwanitzstraße, offen im Mühlgraben - entsprechend der Hierarchisierung, wie in 5.4. beschrieben.

Ausgehend vom Straßenraumprofil wird die Geschoßigkeit in der Straße des Friedens zwingend als 3+D bzw. 2-3-geschossig festgesetzt, um zukünftig eine einheitliche geschlossen wirkende Dachlandschaft innerhalb dieses Straßenzuges zu erzeugen.

Der bereits eingetretene Bruch in der Dachlandschaft, (II+D Haus 5-9) macht diese restriktive Forderung aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen notwendig. Eine geringfügige Überschreitung ist im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, sofern es die grundstücksgerechte Nutzung erfordert.

Um der Verschattung im gesamten Blockinnenbereich entgegenzuwirken, wird für Neubauten im rückwärtigen Bereich eine niedrigere Gebäudehöhe (II+D) angestrebt.

Für die im Süden liegende Straße zum Mühlgraben wird im Rahmen der grundstücksgerechten Ausnutzung (Zentrumslage) eine, sich am Bestand orientierende zweigeschossige Bebauung mit zulässigem ausgebautem Dachgeschoß, festgelegt. Für die nach hinten liegenden Baukörper sind 2 Geschosse die zulässige Höchstgrenze.

Neubauten sollten grundsätzlich auf die Traufhöhen, Dachformen und Gestaltungselemente ihrer bestehenden Nachbargebäude Rücksicht nehmen und sich diesen in ihrer Gestaltung unterordnen bzw. anpassen.

Die bauliche Gestaltung des Plangebietes ist grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Belange behinderter Bürger sind rechtzeitig bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu berücksichtigen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke versorgen das Quartier mit Wasser, Strom und Gas aus Leitungen, die sich in den umliegenden Straßen bzw. Gehwegen befinden.

Entsorgt wird das Plangebiet über die vorhandene Abwasserkanalisation in die zentrale Kläranlage Ilmenau. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen ist am Entstehungsort bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu versickern, in einen Regenwasserkanal oder das nächste offene Gewässer einzuleiten.

Bei Bauausführungen sind Beschädigungen an Versorgungsleitungen zu vermeiden. Bei Sanierungsarbeiten, Erweiterungen der vorhandenen Bauten usw. sind Neu- und ggfs. Umverlegungen von Kabel und Leitungen zu berücksichtigen. Mit der Genehmigungsplanung sind die Fragen technischer Versorgung zu klären.

Alle Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern konkret abzustimmen.

7. Flächenbilanz / Eingriffs-/ Ausgleichsrechnung

7.1. Gesetzliche Grundlage

Nach dem Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz §6(2) Nr.1 liegt mit der Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr.28 „Straße des Friedens“ ein Eingriff vor.

Gemäß §5(7) VorlThürNatG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Regelungen über Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gemeindegebiet zu treffen.

Durch differenzierte Festsetzungen zu der GRZ, zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken und Pflanzverpflichtungen nach §9(1) Nr. 25a BauGB wird dem §7(2) VorlThürNatG genügt, nachdem vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen sind. (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgleichspotentiale im B- Planbereich sind:

- Abrisse desolater Nebengebäude und die Umwandlung deren Grundflächen in private Grünflächen
- Pflanzbindungen durch Festsetzungen auf privaten Grundstücken (z.B. Anpflanzen von mittel- und kleinkronigen Bäumen)
- Begrünung von Flachdächern
- Wand- und Fassadenbegrünung

Innerhalb eines halben Jahres nach Abschluß der Baumaßnahmen sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen

Der Eingriff durch die geplante Baumaßnahmen stellt sich nicht als gravierend dar, da laut Festsetzungen ehemals bebaute oder durch andere Maßnahmen versiegelte Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden. Die Neubebauung dient der Baulückenschließung um den geschlossenen Quartierscharakter zu wahren und ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Der Nachweis über das Maß dieses Eingriffes wurde auf Grundlage der „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ erbracht (siehe Anlage).

Erlaß des Hessischen Ministeriums für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992, Az.:V2-874

Anlagen: - Ausgleichsberechnung
- Pflanzliste

Pflanzliste

- * - Diese Pflanzen tragen Dornen oder Stacheln bzw. sind giftig und sollten deshalb im Innenhof des Quartiers nicht angepflanzt werden.

Hausbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Dorn (*Crataegus carrierei*)*
- Scharlachdorn (*Crataegus carrierei*)*
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)*
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Straßenbegleitgrün:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotdorn (*Crataegus coccinea*)
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Obstgehölze in Sorten

Fassadenbegrünung:

- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Spalierobst (z.B. Birnbäume)

Stauden für sonnige/ halbsonnige Lage:

- Federnelke (*Dianthus plumarius*)
- Gänsekresse (*Arabis x arendsii* „Rosabella“)
- Goldrute (*Solidago* - Hybr.)
- Kissenaster (*Aster dumosus*)
- Margerite (*Chrysanthemum*)
- Pfingstrose (*Paeonia officinalis*)
- Pfirsichblättrige Glockenblume (*Campanula persicifolia*)
- Phlox (*Phlox paniculata*)
- Polsterglockenblume (*Campanula persicifolia*)
- Rittersporn (*Delphinium x cultorum*, z.B. „Schloß Wilhelmshöhe“)
- Salbei (*Salvia nemorosa*)
- Schafgarbe (*Alchemilla filipendulina*)
- Schleierkraut (*Gypsophila paniculata*)
- Schleifenblume (*Iberis sempervirens*)
- Sonnenhut (*Althaea ficifolia*)
- Gamander (*Teucrium chamaedrys hort.*)
- Rauhblattaster (*Aster novae-angliae*)
- Glattblattaster (*Aster novi-belgii*)
- Staudensonnenblume
- (Helianthus decapetalus)

Gartensträucher:

- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Hortensien (*Hydrangea paniculata*)
- Pfaffenhütchen (*Evonymus europea*)*
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Rosen:

Folgende Rosensorten werden empfohlen:
Hochstammrosen in Sorten

- Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*)
- Damaszener Rose (*Rosa damascena*)
- Essigrose (*Rosa gallica*)
- Kapuzinerrose (*Rosa foetida*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Zentifolie (*Rosa centifolia*)
- Zimtrose (*Rosa majalis*)

Stauden für halbschattige und schattige Lage

- Akelei (*Aquilegia* in Sorten)
- Aurikel (*Primula auricula*)
- Christrose (*Helleborus niger*)
- Eisenhut (*Aconitum napellus*)*
- Fingerhut (*Digitalis purpurea*)*
- Frauenmantel (*Alchemilla mollis*)
- Gemswurz (*Doronicum plantagineum*)
- Goldfelberich (*Lysimachia punctata*)
- Herzblume (*Dicentra eximia*)
- Immergrün (*Vinca minor*)
- Leberblümchen (*Hepatica angulosa*)
- Maiglöckchen (*Convallaria majalis*)*
- Purpurglöckchen (*Heucheta* - Hybr.)
- Staudenwicke (*Lanthyrus vernus* „Albo Roseus“)
- Storchnabel (*Geranium macrorrhizum* „Spessart“)
- Veilchen (*Viola odorata*)

Bez. d. Maßnahme:

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wortpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
		Sp. 3	Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Obertrag					
10710 versiegelte Flächen	3	9882	9273	29646	27820
11211 struktur- armes Garten- Land	14	1663	1125	23282	15750
10510 Sand, Kies, Schorler Flächen	6	1581	959	9486	5754
Summe/Obertrag				62414	49824
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM					
Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt _____					
Planung: Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____					
Kosten der Maßnahmen bei Ersatzmaßnahmen					

Typ/Nr:

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wortpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Biotopwert		Bei Ersatzmaß- nahmen DH/Punkt
			vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag				62 414	49 324
11212 Privatschutz- typierte Garten- fläche	19	522	1250	9918	23 763
10743 Wand- Faser- den begrünung	13	—	26,9 m x 5m = 134,5	—	1 749
10730 extensive Dach- begrünung (neu)	13	—	1040	—	13 520
04110 Baumbestand ab 5m ² Kronfläche	31	Anzahl 1	Anzahl 1	31	31
0411 Neugepflanzte Bäume, an- rechenbar ab 5m ² Krone	31	—	Anzahl 18	—	558
Summe/Übertrag				72 363	88 945
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: — 16 582	
Kosten der Maßnahmen bei Ersatzmaßnahmen			Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____	Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DH	

Typ Nr.: