

PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Art und Maß der baulichen Nutzung

	GRZ	GFZ	Geschoß - zahl max.	Gebäudehöhe In Meter	Sockel	Bauweise
WA 1a	0,35	0,7	II VG	10	0,60m	o
WA 1b	0,35	1,05	III VG	10	0,60m	o
WA 2 a	0,3	0,9	III VG	10	0,60m	o
WA 2 b	0,3	0,9	III + DG	13	0,60m	o
WA 3	0,4	1,20	III VG	10	0,60m	o

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit
Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und
privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,
Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FW

Fußweg

WW

Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hecke, Gehölzgruppe, Feldgehölz

Extensivwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebiets

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BaunVO))

1

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Baugebieten WA 1a, WA 1b und WA 2a und WA 2b sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

In den Baugebieten WA 1 - WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 nicht zulässig.

2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Baugebiet

GRZ

GFZ

max. Z. d. E.

max. Gebäudehöhe

WA 1a

0,35

0,70

III

10 m

WA 1b

0,35

1,05

III

10 m

WA 2a

0,30

0,9

III

10 m

WA 2b

0,30

0,9

III

13 m

WA 3

0,40

1,2

III

10 m

2.1

Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

In den Baugebieten WA 1a und WA 1b darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenhelmhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.3

Die festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl darf nach den Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.1.4

Die in der Planzeichnung festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2

Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

In den Baugebieten WA 1a darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihenhelmhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden.

2.3

Höhe baulicher Anlagen

Baugebiete WA 1a, 1b und WA 3
Der Bezugspunkt in den Baugebieten WA 1 und WA 3 ist die Gehwegoberkante der Gehwegkante in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

Baugebiete WA 2a und WA 2b
Der Bezugspunkt in den Baugebieten WA 2a und WA 2b ist der Fußbodenniveau des Erdgeschosses (OKFBE) des jeweiligen Gebäudes. Der Fußbodenniveau darf maximal 1,50 m über der Gehwegoberkante der erschließenden Straße im Mittel des jeweiligen Gebäudes liegen. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

2.3.3

Maximale Gebäudehöhe
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind in der Legende zur Planzeichnung den Baugebieten zugeordnet.

2.3.4

Tiefgaragen
Die Oberkanten von Tiefgaragendecken dürfen an keiner Stelle mehr als 2,00 m über angrenzende Gelände herausragen.

2.3.5

Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie
Die festgesetzten Gebäudenutzungen dürfen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um max. 1,50 m überschritten werden.

3

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die Fläche von Balkonen und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise überschreiten, wenn die Tiefe der Überbauung nicht mehr als 1,50 m beträgt und die Länge des Balkons bzw. Terrasse nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Gebäudebreite beträgt.

5

Flächen für Stellplätze und Gargen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

In den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Gargen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von nicht überbauten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die jeweilige maximale zulässige Stellplatzanzahl ist in der Planzeichnung angegeben.

In den in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Gargen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von nicht überbauten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die minimale Stellplatzanzahl beträgt 14.

In den in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Gargen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

In den in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Gargen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Abfallcontainer zulässig.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 10 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten mit A, B und D gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

Außerdem darf mit A, B und C gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Gargen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je ein nicht überbauter Stellplatz je Grundstück ist in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

In den übrigen, nicht überbaubaren Flächen sind keine Stellplätze und Gargen zulässig.

5.9

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von max. 20 m² je Grundstück zulässig.

5.10

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gemeinschaftsanlagen für Abfallcontainer, die Hausgruppen zugeordnet sind.

6

Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte und dieser Nutzung dienende weitere Einrichtungen zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a beträgt die maximale Zahl der Wohneinheit je Gebäude zwei.

8

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgelegt. Die innerhalb der Verkehrsflächen Verkehrsflächen sind als Gebäudeflächen unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg werden entsprechend der vorhandenen Wegebede als Asphalt- oder Graswege erhalten. Die Verkehrsflächen sind in die angrenzenden Flächen zu entwässern.

Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg erfolgt als verkehrsflächenfähige Fläche oder als versiegelte Fläche mit seitlicher Entwässerung in angrenzenden Grünflächen.

9

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger zulässig.

10

Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1

Parkanlage 1
Die Parkanlage 1 - Quartiersmitte - ist als extensive Wiesfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Einseit der Wiesfläche sind die unterschiedlichen Boden- und Wasserverhältnisse zu berücksichtigen. Die Wiese ist zwischen den Gebäuden, d. h. ein bis zweimal jährlich zu mähen. Die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und im September, das Mähdrit ist zu entsorgen.

Auf mindestens 10 % der Wiesflächen sind Blühstreifen anzulegen. Die Samenmischung der Streifen soll überdauernd ein- und zweijährige Blühpflanzen der Ackerflur erhalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten, alle 5 Jahre sind die Blühstreifen zu fräsen und neu einzusäen.

Maximal 10 % der Wiesfläche dürfen an den Rändern zur geplanten Bebauung hin mit Bäumen, Hochstamm, der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm bzw. von 18-20 cm bei Oberbäumen überstellt werden. Die Wiese ist zwischen den einzelnen Bäumen ein Mindestabstand von 10 Metern eingehalten werden. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 20 % der Fläche mit Wegflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andenfläche für Fahrzeuge dienen.

11.2

Parkanlage 2
Die Parkanlage 2 - Südliche Grünspange - ist als extensive Wiesfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wiesfläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine zweireihige Baumplanung mit Bäumen der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Bäumen innerhalb einer Reihe ist ein Abstand von mind. 12 Metern einzuhalten.

Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 20 % der Fläche mit Wegflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andenfläche für Fahrzeuge dienen.

11.3

Parkanlage 3
Die Parkanlage 3 - Östliche Grünspange - ist als extensive Wiesfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wiesfläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine einreihige Baumplanung mit Bäumen der Kategorie B mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Abstand von mind. 12 Metern einzuhalten.

Die Baumschneisen sind als Blühstreifen anzulegen. Die Samenmischung soll überwiegend ein- und zweijährige Blühpflanzen der Ackerflur enthalten. Die Flächen sind entsprechend zu pflegen und zu unterhalten, alle 5 Jahre sind die Blühstreifen zu fräsen und neu einzusäen.

Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 30 % der Fläche mit Wegflächen und Sitzplätzen befestigt werden, sofern sie nicht als Andenfläche für Fahrzeuge dienen.

11.4

Grünanlage 4 - Straßenbegleitgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - ist als begrünte Wiesfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der östlich der Naudorfer Straße gelegenen Grünfläche ist ein Fußweg zwischen der Bushaltestelle in der Naudorfer Straße und dem Wohngebiet anzulegen.

11.5

Sport und Spielgelände
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spiel- und Sportgelände - ist im Sinne eines städtischen Parks zu gestalten. Max. 70 % der Fläche sind mit einem Laub- und wasserundurchlässigen Belag zu versehen, sofern nicht als Andenfläche für Fahrzeuge dienen. Die verbleibenden 30 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bzw. mit einer Grünraut einzusäen. Die gärtnerischen Anlagen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

12

Flächen für die Wasserversorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den in der Randspalte für die Regelung für den Wasserabfluss gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung von offenen Regenwasserentwässerungsanlagen, die dazugehörigen Zulaufgräben, -mulden, Zuleitungen sowie Überlaufbauwerke zulässig.

12.2

Die maximal zulässige Einstauhöhe beträgt 0,40 m.

13

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Extensivwirtschaft mit Bäumen
Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Wiesfläche anzulegen, vorhandene Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Planperiode zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die Mahdzeitpunkte liegen im Juni und September. Entlang der Straße sind Bäume I. Ordnung der Kategorie D, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.2 Gehölzfläche
Im Bereich der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzflächen und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen der Kategorie D zur nächstmöglichen Planperiode zu ersetzen. Entlang der B455 ein im Saum von 2,0 m als Staudensaum herzustellen.

13.3 Behandlung von Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dächern, der privaten Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Baugrundfläche und der Gemeinbedarfsflächen ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtlich noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, gedrosselt abzulassen. Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbereitschaft im Rahmen der Einleitenehmung.

13.4 Maßnahmen zum Artenschutz

13.4.1 Entlang der nördlichen Geländebereichsgrenze sind bei Baumaßnahmen fest verankerte Schutz- oder Bauzäune (Höhe 2,50 m, Pfostenabstand maximal 4,00 m) mit geschlossen bzw. durchsichtigen Zaunfeldern zu errichten und während der Baumaßnahme instand zu halten.

13.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind je Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe für höhlenliebende Vögel und eine Fledermausnischen an Gebäude oder an geeigneten Gehölzbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13.4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind je drei Nisthilfen für höhlenliebende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumstämmen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

13.4.4 Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - sind ausschließlich Naturdampf-, Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

13.5 Dachbegrünung
Alle Dächer der Wohngebäude sowie der Kindertagesstätte sind mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Fläche oberhalb der Dachkante zu begrünen. Der Schichtaufbau der Dachbegrünung muss mind. 10 cm betragen.

14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den mit der Signatur für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit begründet.

15 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

15.1 Ortsandengrünung
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Gehölzpflanzungen sind vorrangig eine zweireihige Sträuhergrünung, je 3 m² ein Strauch, Höhe 90-100 cm, mindestens 30 % zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Laubbäumen ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Planperiode zu ersetzen.

Im Bereich der klimarelevanten Belüftungssachsen sind die Anpflanzflächen mit niedrig wachsenden Heckengehölzen zu bepflanzen, die maximale Heckenhöhe von 1,5 m soll nicht überschritten werden. Baumplanung sind in diesem Bereich auszu-schließen. Belüftungssachsen, die der Belüftung der Gebäude dienen, sind der nördlichen und östlichen Baugruben angrenzend an die Planbegrenzungen.

15.2 Begrünung der Tiefgaragen
Die nicht überbauten Tiefgarageneinfahrten sind außer für notwendige Nebenanlagen intensiv zu begrünen, der Schichtaufbau muss mindestens 0,80 m betragen.

15.3 Straßenbäume
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Planstraßen mit einer Breite zwischen 14,50 m und 16,50 m beidseitig, in den Planstraßen mit einer Breite von 12,50 m einseitig Baumplanung vorzunehmen. Die Standorte der Baumplanung sind unter der Beachtung der Grundstückeinfahrt und der Anordnung von mind. 100 Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

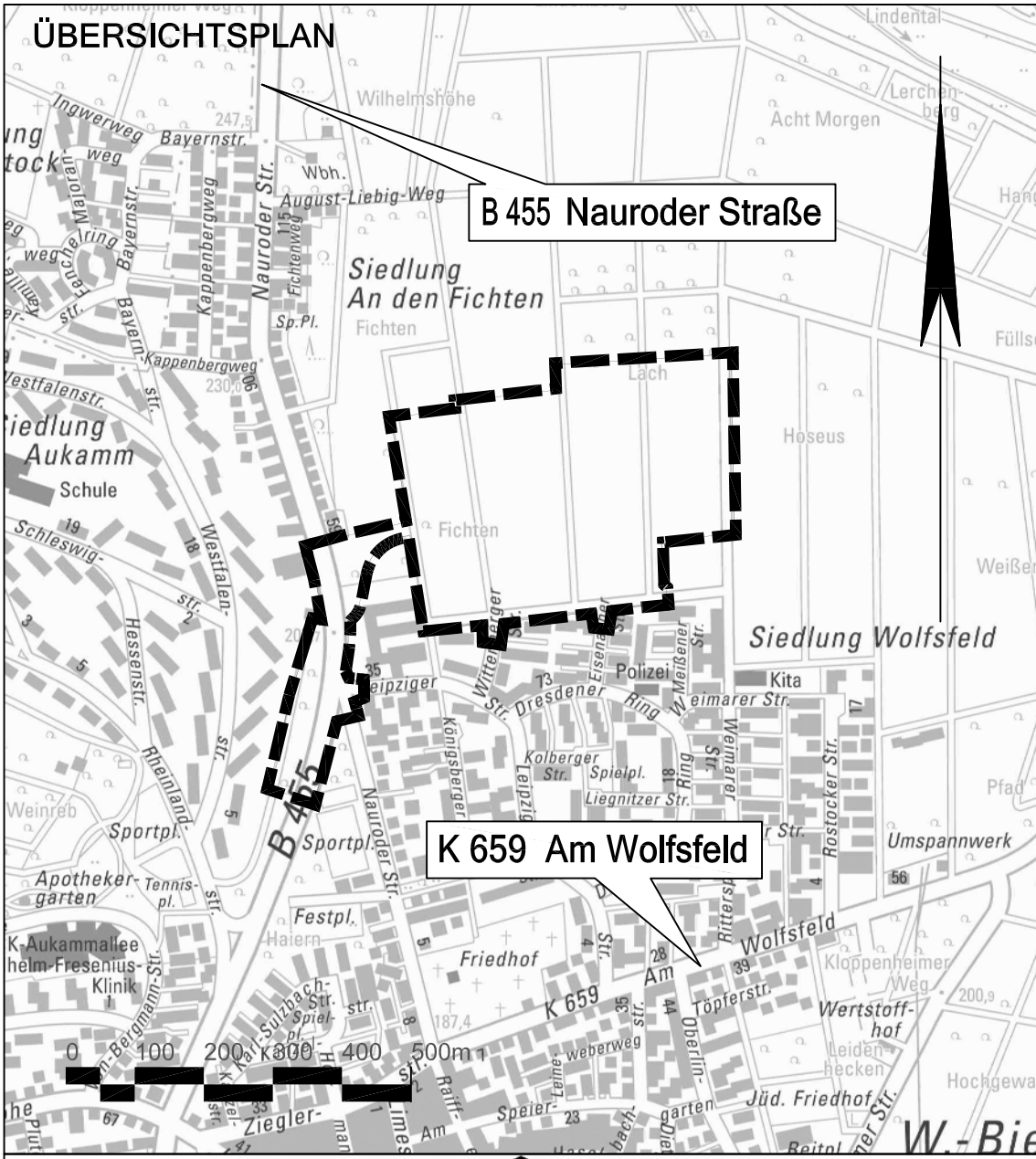
[illegible]

	C HNWIESE
1	Hinweis zum Artenschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. In die Liste verökologischer Untersuchungen wurden folgende Arten eingeschrieben: Specht (Hirundo rustica), Fledermaus (Myotis myotis), Fledermaus (Zwergfledermaus/Pipistrellus pipistrellus), Großer Abendsegler/Nyctalus noctula, Langhornfledermaus/Platycotis spec., sowie Zaunederchsen (Lacerta agilis) nachfolgend. Hinsichtlich der Auswirkungen der Baumaßnahmen auf diese Schutzmaßnahmen können die Auswirkungen einer Verbotstabelle (gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) geeignete Maßnahmen zu treffen. Vor Beginn der Baufeldränder und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist im Zuge einer Baueingangskontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortbewegungs- oder Ruheplätze geschützter Arten betroffen sein könnten. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Hierzu zählen u.a. Vergrämung, Umkleidung, Errichtung von Einfluchtstrukturen, Ausweitung der Schutzmaßnahmen. Für diese Schutzmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegeheimung erforderlich werden. Angrenzende Lebensräume besonders geschützter Arten sind vor Beeinträchtigung wirksam zu schützen. Sind dennoch bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Naturschutz gemäß §§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstätten-Schutz) zu erwarten, so ist gemäß § 44 (1) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der Fläche vor Vorhaben betroffenen Eingriffen und Störungen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Strukturverlustes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist nachzuweisen, dass die Erhaltungszustände der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtern.
2	Massnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Insbesondere besteht das Problem der Gefahr für Kleintiere durch den Abriss von Gebäuden, die als Lebensraum dienen. Die Kleintiere sind bei der Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen abzufallen sollen durch Dränvorläufe gesichert werden. Kellertreppenhänge sollen an einer Wange mit einer wasserbeschränkten Raupe von 10 m Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteile sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauem Fluchtpflanzen für Kleintiere versehen werden. Beistufig durchschaubare Fensteransordnungen sollen durch geeignete Mittel wie kleine gemachte werden. Für kulturliebende Tierarten wie Eulen, Mauerseigler, Schwalben, Fledermäuse soll geeignete Nisthilfen angebracht werden.
3	Pflanzengärten Bei der Realisierung von Projekten sollte die Pflanzengarten der Kategorie D, Hauptzonen 1, 2 und 3 verwendet werden. Bei der Pflanzung von Grünanlagen und Sträuchern muss auf die Einhaltung der Grenzbereiche für Pflanzen des Hessischen Gartengesetzes und des Vorhabensbetreffenden Eingriffes und Störungen im räumlichen Zusammenhang geachtet werden. Die Garten sollen unter dem Gesichtspunkt des integrierten Naturschutzes und des ökologischen Pflanzenbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden und anderen chemischen Substanzen soll verzichtet werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.
4	Anlagenbezogener Gewässerschutz Sorgen im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen wie z.B. Heizöltankanlagen, Tankstellen, Lagersilos etc. sind zu berücksichtigen. Es müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wasserversorgungsgesetzes und der Wasserrückführung -VWS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.
5	Gartentrassen Das Bohren und Abteufen von Gartentrassen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzeigen. § 29 HWVG bildet die gesetzliche Grundlage.
6	Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BaUGB Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB festgestellten Bindung für Befestigung und Erhaltung von Gebäuden, Anlagen, Straßen und sonstigen Befestigungen von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.
7	Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HSchDG) Im Rahmen des Oberbodenabtrages in den Erschließungsstrassen ist auf Grund der vorhandenen archaischen Funde und Befunde eine baugelungene Untersuchung gemäß § 18 HSchDG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planer treiber zu tragen sind. Für die Freilegung und Dokumentation der Befunde ist ein ausreichendes Zeitfenster zwischen Oberbodenabtrag und Einbau der Erschließungsleitungen vorgesehen. Flächige Ausgrabungen sind anschließend in Bereichen archaischer Befundbereiche gemäß den Ergebnissen der Baubeobachtung in den Schutzplänen durchzuführen. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archaische Fachfirma zu beauftragen, die für die Ausführung eine Nachforschungs genehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHAEOLOGIE, einholen hat. Anerkannte archaische Fachfirmen der Unteren Naturschutzbehörde und des Landesarchiv Kulturellen Wissenschaften (www.b-k.de / Archäologie und Denkmalpflege / Liste der archaischen Grabungsfirmen in Hessen) entnehmen werden. Bei erarbeiteten zutage kommenden Bodendenkmälern wie Mauern, Steinresten, Bodenverfaltungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelette etc. wird das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archaische Denkmale, Hessen, Schloss Biebel, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anlagepflicht gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz ist in der erzielenden Baugesamtheit aufzunehmen. Die den erarbeiteten Beträgen sind entsprechend zu belohnen. Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis 500.000 € (hundertsiebenzigtausend Euro) geahndet werden (§ 28 HSchDG).
8	Schutzstreifen von Versorgungslinien Innenhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitung liegt, dürfen keine Baualtkleinigkeiten bis in die Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeveränderungen vorgenommen oder sonstige Eingriffe, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück B bis 20m Schutzstreifen sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen."
9	Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels Für Oberflächen/Gebäude (z.B. Asphalt und Plaster) werden helle Farbton mit einem Mindestalbedowert von 30% empfohlen.
10	Kampfmittel Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsmittelhaftung ist der Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zugänglich. Der Kampfmittelräumdienst wird nur bei Bedarf veröffentlicht. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) sei daher vor Beginn der geplanten Baureiten und Baugrundermittlungen auf der Grundstücksfläche erforderlich, auf denen bodennagelnde Maßnahmen stattfinden. Diese sind grundsätzlich mit dem Bundeswehrkommando abzustimmen.
11	Wald abflussreiches Wasser Aufgrund von möglichen Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen, dass bedingt durch die Gefällestellung am nördlichen Siedlungsrand oberflächennahes Wasser aus dem Bereich des Siedlungsgebietes fließen könnte. Dies ist zu berücksichtigen und gegebenenfalls mit entsprechenden Entwässerungs- und Gemeinschaftseinrichtungen zu integrieren. Mulden zur kontrollierten Ableitung des Oberflächenwassers werden individuelle Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Schäden an Gebäuden und Freizeitanlagen empfohlen.
12	Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden Im Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Wiesbaden werden wertvolle Informationen für Maßnahmen bei Wohngebäuden bereit gehalten. Es kann unter dem Link: https://www.wiesbaden.de/de/klimaschutz/wiesbaden-unternehmen/klimaschutzkonzept.pdf eingesehen werden.

PFLANZLISTEN			
Kategorie A: Öffentliche Straßenräume			
Acer platanoides „Deborah“	(Spitzahorn „Deborah“)	SU 2021	
Acer platanoides „Cleveland“	(Spitzahorn „Cleveland“)	SU 2021	
Acer rubrum „Red Sunset“	(Rothahorn „Red Sunset“)	SU 2021	
Tilia tomentosa „Brabant“	(Silberlinde „Brabant“)	SU 2021	
Kategorie B: Öffentliche Grünflächen			
Acer pennsylvanicum	(Am. Schlingenhaut-Ahorn)	SU 2021	
Tilia tomentosa „Brabant“	(Silberlinde „Brabant“)	SU 2021	
Prunus vulgaris „Pleins“	(Gefüllte Vogel-Kirsche)	SU 1820	
Prunus padus „Schloss Tiedfurt“	(Traubenkirsche Schloss Tiedfurt)	SU 1820	
Prunus sargentii „Accolade“	(Zierkirsche „Accolade“)	SU 2021	
Prunus subcylindrica „Autumnalis“	(Wirtelkirsche „Autumnalis“)	SU 1820	
Kategorie C: Ortsrandeinsparnung			
Sträucher für Stauraumbereiche			
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Viburnum opulus	
Eurostyrium eupatorioides	Prätkrautbüchse	Salix aurita	
Frangula alnus	Fräulichen	Salix cinerea	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix purpurea	
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn		
Ziersträucher bis 1,5 m Wuchshöhe			
Caryopteris albanica	Bartblume	Ligustrum I.S.	
Chaenactis l.s.	Scheinquinte	Potentilla I.S.	
Dreutzia l.s.	Deutzie	Rosa I.S.	
Genista tinctoria	Färber-Ginster	Salix I.S.	
Hydrangea l.s.	Gartenhortensie	Spiraea I.S.	
Kategorie D: Extensivweide und Gehölzfläche			
Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume			
I. Ordnung	Spitzahorn	Quercus petraea	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	
Acer platanoides	Roter Hainbühl	Corylus domestica	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	
Juliana regia	Wallnuss		
Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	
Comus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	
Comus sanguinea	Roter Hainbühl	Rosa canina	
Corylus avellana	Hasel	Salix caprea	
Crataegus laevigata	Eingriff. Weißdorn	Sambucus nigra	
Eurostyrium eupatorioides	Zweiggriffl. Weißdorn	Viburnum opulus	
Frangula alnus	Prätkrautbüchse		
Lonicera xylosteum	Liguster		
Sträucher für Stauraumbereiche			
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Viburnum opulus	
Eurostyrium eupatorioides	Prätkrautbüchse	Salix aurita	
Frangula alnus	Fräulichen	Salix cinerea	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix purpurea	
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn		
Ziersträucher bis 1,5 m Wuchshöhe			
Caryopteris l.s.	Bartblume	Ligustrum I.S.	
Chaenactis l.s.	Scheinquinte	Potentilla I.S.	
Dreutzia l.s.	Deutzie	Rosa I.S.	
Genista tinctoria	Färber-Ginster	Salix I.S.	
Hydrangea l.s.	Gartenhortensie	Spiraea I.S.	
Pflanzenliste 3: Straßenbäume			
I. Ordnung	Spitzahorn	Quercus petraea	
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	
Acer pseudoplatanus	Rot-Ahorn	Tilia spec.	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	
II. Ordnung			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus caryophylla	
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Sorbus aucuparia	
Corylus l.s.	Weißdorn	Sorbus intermedia	
Pflanzenliste 4: Obstbäume			
Apfel: Jakob Luebel, Schafnase, Winterambour, Großer und Kleiner Rheinische Winterprinzessinnen, Böttcher Apfel, Goldperle, Gabelstiel Dr. Odendorf, G. Klarsfeld, Roter Böttcher, Roter Bocktopf, Gewürzkalten, Trauer Weinapfel, G. Rosch, Zuccalmaglio, Gläser, Kriegenhainer Stiefel			
Birne: Gae Graue, Pastewitzme, Grüne Jagdbirne, Grün von Paris, Große Luisen in Rente, Fläschchen Birne von Treves, Capper Lübing			
Süßkirsche: Schmieders Spiel Koppel, Ludwigs Frühe, Mollenweiser, Hedding Zwetsche- Eringer Fruchtschuppe, Zwetschbeute, Wangenheims Fruchtschuppe			
Pflanzenliste 5: Rankpflanzen			
Antirrhoea macrophylla	Pfeifenwinde	Lonicera spec.	
Clematis spec.	Clematis	Parthenocissus (Haupt)	
Hedera helix	Efeu	Poligonum aversa	
Hydrangea petalata	Kletter-Hortensie	Walleria arvensis	

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGARBEITET Dieser Beteiligungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 21.07.2014 erarbeitet.	Wiesbaden, den 05.04.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
AUFGESTELLT Dieser Beteiligungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013 Nr. 418 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 19.09.2013 öffentlich bekanntgemacht worden.	Wiesbaden, den 05.04.2017 Der Magistrat gez. S. Mörke Stadträtin
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.11.2013 nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.11.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.	Wiesbaden, den 05.04.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Beteiligungsplans am 10.06.2015 beteiligt.	Wiesbaden, den 05.04.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
ÖFFENTLICH AUSGELEGT Der Entwurf des Beteiligungsplans vom 20.11.2015 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2016 unter Nr. 55 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.04.2016 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 19.04.2016 bis 20.05.2016 einschließlich öffentlich auszulegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2016 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.	Wiesbaden, den 05.04.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN Dieser Beteiligungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218) von der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2017 unter Nr. 153 als Satzung beschlossen.	Wiesbaden, den 18.04.2017 Der Magistrat gez. Sven Gerlich Oberbürgermeister
RECHTSVERBINDLICH Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 22.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Beteiligungsplan in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Beteiligungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht in den Verwaltungsbüro Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Wiesbaden, den 23.05.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor	



Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Bierstadt-Nord

n Ortsbezirk

Bierstadt

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieaser Plan enthält Festsetzungen nach § 5 Abs.2a) (Bauteile) (BaUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.10.2013 (BGBl. S. 1722), der Baumtätigkeitsverordnung (BaUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2006 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.10.2013 (BGBl. S. 1722), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (BGBl. S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planstadiums (Planzeichnungsverordnung, PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 15), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2010 (BGBl. S. 1217) und dem Hessischen Wasserhaushaltsgesetz (HWG) vom 14.12.2010 (BGBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2015 (BGBl. S. 338).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Pläne und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.