# Teil A

**Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans** (siehe separate Planzeichnung)

# Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen:**
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §9 (1) Nr. 5 BauGB)**

**In den Teilbereichen 1,1a und 2 gilt:**
**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.**
**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**Unzulässige Nutzungen:**

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Im Teilbereich 3 gilt:**
**Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO**
**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Unzulässige Nutzungen:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Tankstellen.

- **Gemeinbedarfsfläche**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rotes Kreuz" sind Gebäude und Anlagen des roten Kreuzes zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**Die GRZ** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Reihenmittelhäusern darf die GRZ in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,5 betragen.

**Für die Teilbereiche 1 und 2 gilt:**
**Die Bezugshöhe** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

**Für die Teilbereiche 1a und 3 gilt:**
**Die Bezugshöhe** zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN festgesetzt.

**Die Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die GH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer).

**Die Wandhöhe** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach- Attika bzw. Oberkante Brüstung. Die maximal zulässige Wandhöhe **WH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die WH gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer.

**Mit Gaupen und Zwerchgiebeln** auf geneigten Dächern und **mit Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

**Bei Gebäuden mit geneigten Dächern** darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

**Baugrenzen** gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite um 1,50 m überschritten werden.

**Baulinien** gelten für oberirdische Gebäudeteile. Ein Zurückspringen um 1,50 m von einem Gebäudeteil bis 5,00 m Breite ist zulässig.

**Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden die **offene** sowie die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise **a** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Einzelhäuser sind bis 14,00 m Länge, Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 22,00 m sowie Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m pro Hausgruppe zulässig. Die zulässigen Hausformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern** (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

## 4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

**Garagen / Carports** sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen / Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit den Seitenwänden sowie der Rückwand ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

**KFZ-Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Tiefgaragen** unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

## 5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

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

### 6.1. Flächen und Maßnahmen im Plangebiet

Private und öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil

Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich entspricht der derzeitigen Nutzung als Wiesenfläche.

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° bei Neubau oder Ersatz einschließlich Garagendächer sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke 10 cm). Ein Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² ist zu gewährleisten bzw. der Abflussbeiwert von 0,35 einzuhalten (Nachweis durch Systemhersteller). Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke

der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaften sowie Steppen-, Fels- bzw. Schuttfluren zu entwickeln; die Arten sind gemäß Artenverwendungsliste *(siehe Tabelle 2 unter Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen)* auszuwählen. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen und Aufbauten sowie Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung.

Einfriedungen:
Zur Wahrung der Durchlässigkeit toter Einfriedungen für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Verwendung insektenfreundlicher Lampen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich Insekten- und Fledermaus-schonende, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur ≤ 2700 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

Stellen eines Reptilienschutzzauns
Der Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus den benachbarten Vegetationsbereichen und den Holzpoltern nördlich des Friedhofs in den Eingriffsbereich einwandern können. Der Zaun muss parallel zu dem Feldweg gestellt werden und muss aus glatter Folie, die 20 cm tief in den Boden eingegraben wird, bestehen, so dass Zauneidechsen nicht über den Zaun klettern können. Der Zaun muss im zeitigen Frühjahr vor der Baufeldfreimachung (bis Ende März) gestellt werden und wird erst nach Beendigung der Baumaßnahme entfernt. Der Zaun muss regelmäßig auf Funktionalität überprüft werden (ca. 14tägiger Turnus).

Nachdem der Zaun aufgestellt wurde, müssen die Bereiche, in die eingegriffen werden, erneut nach Eidechsen abgesucht und ggf. gefundene Einzelexemplare hinter den Zaun in die Gartenanlagen umgesetzt werden.

Rodungen von Gehölzen zwischen Oktober und Februar
Gehölze sind zwischen Ende Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutperiode zu fällen.

## 6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen (i.V.m. § 9 (1a))

Die folgenden festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zuzuordnen (Sammelzuordnung):

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbäumen, Flurstück Nr. 11196 bis 11198

- Flächengröße gesamt: ca. 6.890 m²
- Flurst.Nr.: 11196, 11197, 11198
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Landskopf" südwestlich von Menzingen westlich der L 553.
Maßnahmenbeschreibung:
Ansaat und dauerhafte Pflege einer blütenreichen Fettwiese mittlerer Standorte mit gebietsheimischem Saatgut und Neupflanzung eines lockeren Streuobstbestandes mit ortstypischen Mostobstsorten, Speierling, Walnuss u.ä. gemäß Artenliste. Zur strukturellen Erhöhung der Biotopqualität wird auf dem Flurst.Nr. 11196 in Südexposition ein Eidechsenhabitat aus örtlichem Gesteinsmaterial mit vorgelagerter Sandlinse und seitlich abgelegtem Totholz (Reisig, Wurzelstubben) angelegt.

Pflege:
Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Mähgutabtransport, keine Düngung; regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume in 5-jährigem Turnus zur Erziehung einer artengerechten Krone. Freihaltung des Eidechsenhabitats durch regelmäßige Entfernung von Aufwuchs.

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege eines standortgerechten Waldrandes, Flurstück Nr. 3786/1

- Flächengröße gesamt: ca. 1.700 m²
- Flurst.Nr.: 3786/1
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Roten Acker" südwestlich von Menzingen östlich der L 553 am nordöstlichen Waldrand des Distrikts „In den Erlen".
Maßnahmenbeschreibung:
Das gesamte Flurstück ist als gestufter Waldrand aus gebietsheimischen Strauch- und Baumarten II. Ordnung gemäß angrenzendem Waldbestand, Biotoptyp 55.20 – Buchenwald basenreicher Standorte – anzupflanzen und dauerhaft zu entwickeln; Pflanzabstand mind. 1,50 x 1,50 m.
Pflege:
Der Waldrand ist der weiteren sukzessiven Entwicklung zu überlassen und bei Erfordernis in 10 – bis 15-jährigem Turnus abschnittsweise auf-Stock-zu-setzen.

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege eines Feldgehölzes, Flurstück Nr. 11047

- Flächengröße gesamt: ca. 3.900 m²
- Flurst.Nr.: 11047
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Lützelbach" südwestlich von Menzingen südlich des Lützelbaches.
Maßnahmenbeschreibung:
Neupflanzung und dauerhafte Pflege eines Feldgehölzes mittlerer Standorte aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste mit bachseitig vorgelagertem grasreichen Hochstaudensaum (Gewässerrandstreifen).
Pflege:
Der Feldgehölzbestand ist der weiteren sukzessiven Entwicklung zu überlassen und bei Erfordernis in 10 – bis 15-jährigem Turnus abschnittsweise auf-Stock-zu-setzen.

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbäumen, Flurstück Nr. 10665 und 10668

- Flächengröße gesamt: ca. 390 m²
- Flurst.Nr.: 10665 und 10668 anteilig
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Holzacker" südlich von Menzingen und der Bahnstrecke Menzingen-Gochsheim.
Maßnahmenbeschreibung:
Umwandlung der Ackernutzung in Grünland durch Ansaat und dauerhafte Pflege einer blütenreichen Fettwiese mittlerer Standorte mit gebietsheimischem Saatgut und Neupflanzung eines lockeren Streuobstbestandes mit ortstypischen Mostobstsorten, Speierling, Walnuss u.ä. gemäß Artenliste.
Pflege:
Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Mähgutabtransport, keine Düngung; regemäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume in 5-jährigem Turnus zur Erziehung einer artengerechten Krone.

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbäumen, Flurstück Nr. 9597

- Flächengröße gesamt: ca. 1.760 m²
- Flurst.Nr.: 9597
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Kleisenberg" nördlich von Menzingen, östlich der L 635 Richtung Odenheim.
Maßnahmenbeschreibung:
Ansaat und dauerhafte Pflege einer blütenreichen Fettwiese mittlerer Standorte mit gebietsheimischem Saatgut und Neupflanzung eines lockeren Streuobstbestandes mit ortstypischen Mostobstsorten, Speierling, Walnuss u.ä. gemäß Artenliste. Zur strukturellen Erhöhung der Biotopqualität werden in Südexposition zwei Eidechsenhabitate aus örtlichem Gesteinsmaterial mit vorgelagerter Sandlinse und seitlich abgelegtem Totholz (Reisig, Wurzelstubben) angelegt.
Pflege:
Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Mähgutabtransport, keine Düngung; regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume in 5-jährigem Turnus zur Erziehung einer artengerechten Krone. Regelmäßige Freistellung der Eidechsenhabitate von Aufwuchs.

Anlage sowie Pflege eines bachbegleitenden Auwaldstreifens, Flurstück Nr. 10710

- Flächengröße gesamt: ca. 340 m²
- Flurst.Nr.: 10710
- Derzeitige Nutzung: Fettwiesen mittlerer Standorte / Grünland

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Holzacker" südlich von Menzingen, westlich des Lützelbaches in einem als Grünland bewirtschaftetem Areal der Feldflur um Menzingen.
Maßnahmenbeschreibung:
Ansaat und dauerhafte Pflege eines 10 m breiten, bachbegleitenden Auwaldstreifens entlang des Lützelbaches aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen unter Präferierung gewässerbegleitender Gehölzarten (Schwarzerle, Strauchweide, Hasel, Pfaffenhütchen etc. gemäß Artenliste.
Pflege:
Gewässerunterhaltungspflege und turnusmäßiger, abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölze (alle 5 – 10 Jahre) unter Belassung von Überhältern.

Anlage sowie Pflege eines Feldgehölzes, Flurstück Nr. 10713

- Flächengröße gesamt: ca. 980 m²
- Flurst.Nr.: 10713
- Derzeitige Nutzung: Fettwiese mittlerer Standorte, Grünland

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Holzacker" südlich von Menzingen, westlich des Lützelbaches in einem als Grünland bewirtschaftetem Areal der Feldflur um Menzingen.
Maßnahmenbeschreibung:
Neupflanzung und dauerhafte Pflege eines Feldgehölzes mittlerer Standorte aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste.
Pflege:
Der Feldgehölzbestand ist der weiteren sukzessiven Entwicklung zu überlassen und bei Erfordernis in 10 – bis 15-jährigem Turnus abschnittsweise auf-Stock-zu-setzen.

Pflanzung sowie Pflege von Streuobstbäumen auf vorhandener Grünlandbrache, Flurstück Nr. 11806

- Flächengröße gesamt: ca. 1.310 m²
- Flurst.Nr.: 11806
- Derzeitige Nutzung: Grünlandbrache, ruderalisiertes Grünland

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Konradsacker“ nördlich von Menzingen und östlich von Neuenbürg in einer ackerbaulich dominierten Feldflur.
Maßnahmenbeschreibung:
Aufwertung des derzeitigen Grünlandes durch Pflanzung von ortstypischen Mostobstsorten, Speierling, Walnuss u.ä. gemäß Artenliste. Zur strukturellen Erhöhung der Biotopqualität werden in Südexposition zwei Eidechsenhabitate aus örtlichem Gesteinsmaterial mit vorgelagerter Sandlinse und seitlich abgelegtem Totholz (Reisig, Wurzelstubben) angelegt.
Pflege:
Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Mähgutabtransport, keine Düngung; regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume in 5-jährigem Turnus zur Erziehung einer artengerechten Krone. Regelmäßige Freistellung des Eidechsenhabitats von Auswuchs.

Anlage sowie Pflege einer Feldhecke auf einem Böschungsabschnitt, Flurstück Nr. 11781

- Flächengröße gesamt: ca. 1.160 m²
- Flurst.Nr.: 11781 anteilig
- Derzeitige Nutzung: Grasweg, nitrophytischer Saumstreifen

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Im Konradsacker“ nördlich von Menzingen und östlich von Neuenbürg in einer ackerbaulich dominierten Feldflur.
Maßnahmenbeschreibung:
Neupflanzung und dauerhafte Pflege einer ein- bis mehrreihigen Feldhecke mittlerer Standorte aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste entlang der Böschung.
Pflege:
Die Feldhecke ist der weiteren sukzessiven Entwicklung zu überlassen und bei Erfordernis in 10 – bis 15-jährigem Turnus abschnittsweise auf-Stock-zu-setzen.

Umwandlung einer Ackerfläche und Anlage sowie Pflege einer Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobstbäumen, Flurstück Nr. 1718/4

- Flächengröße gesamt: ca. 600 m
- Flurst.Nr.: 1718/4
- Derzeitige Nutzung: Acker

Die Maßnahmenfläche liegt im Gewann „Großes Hagenloch“ südöstlich von Bahnbrücken
Maßnahmenbeschreibung:
Umwandlung der Ackernutzung in Grünland durch Ansaat und dauerhafte Pflege einer blütenreichen Fettwiese mittlerer Standorte mit gebietsheimischem Saatgut und Neupflanzung eines lockeren Streuobstbestandes mit ortstypischen Mostobstsorten, Speierling, Walnuss u.ä. gemäß Artenliste.
Pflege:
Ein- bis zweimalige Mahd der Wiesenfläche mit Mähgutabtransport, keine Düngung; regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume in 5-jährigem Turnus zur Erziehung einer artengerechten Krone.

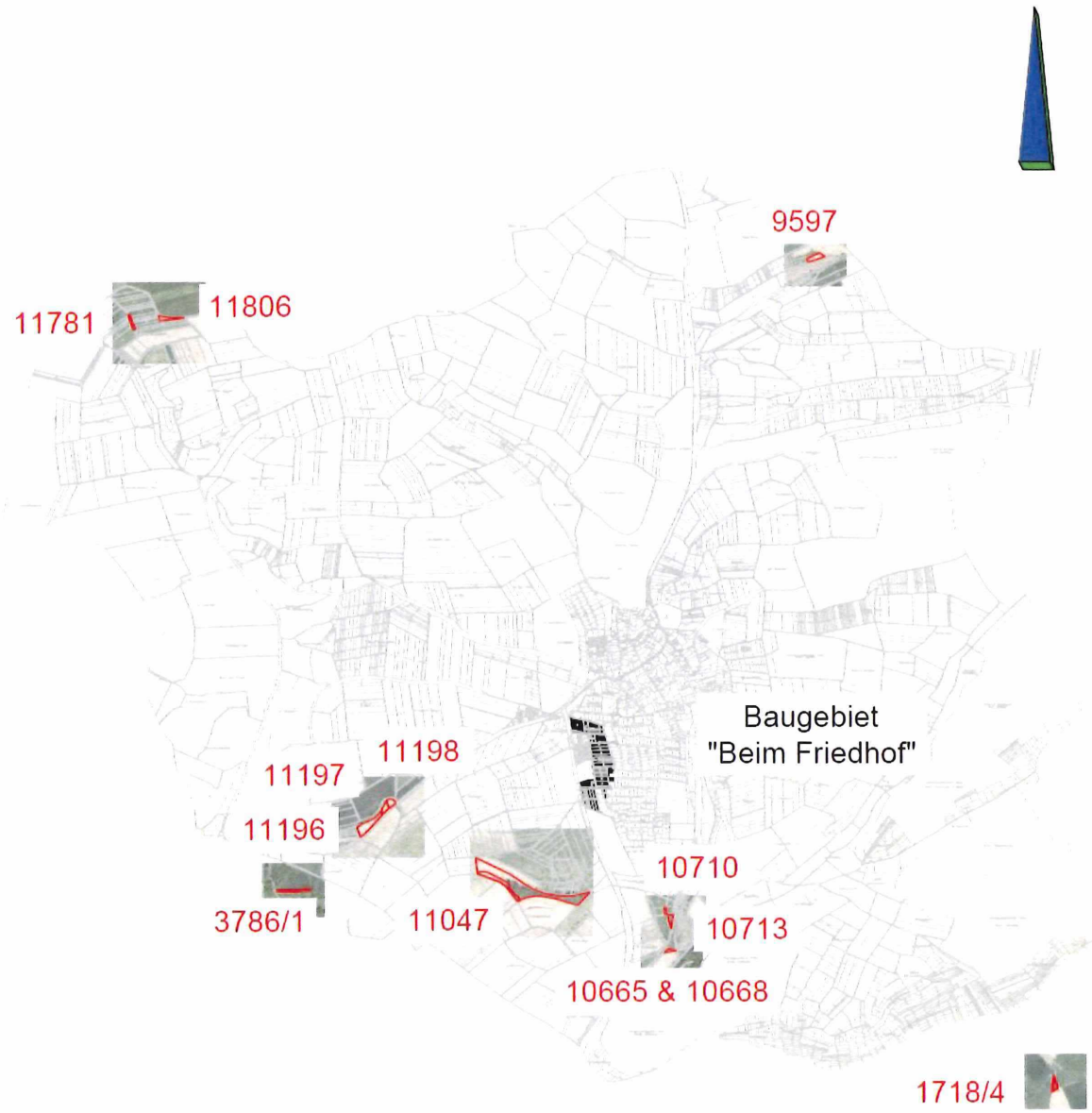



Abb.: 1. Externe Ausgleichsmaßnahme

## 7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Allgemeines

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil mit standortgerechten, gebietsheimischen Arten aus der Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Bei der Pflanzung ist u.a. die DIN 18916 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanze und Pflanzarbeiten zu beachten und einzuhalten.

Abbruch- und Baumaßnahmen, Gehölzrodungen

Bei Durchführung von Erd-, Abbruch- und/oder Bauarbeiten sind zu erhaltende Gehölze einschließlich Wurzelbereiche fachgerecht zu schützen (Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN

18920, RAS-LP4). Anschüttungen oder länger andauernde Überdeckung von Baumstämmen, Wurzelbereichen und sonstigen Gehölzbeständen sind nicht zulässig.
Die Baufeldfreimachung durch Gehölzrodung oder Fällungen hat ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Baugrundstücke
Auf den Baugrundstücken ist bei Neubau oder Ersatz von Hauptgebäuden je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Je mind. alle 4 Stellplätze ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Nadelgehölze oder immergrüne Arten sind für die Verwendung in den Pflanzgeboten ausgeschlossen. Die im Plan per Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume oder erhaltene, hochstämmige Bäume werden angerechnet.
Kies-, Stein- und Schotterflächen anstatt der Begrünungen sind unzulässig (siehe NatSchG Bad.-Württ. § 21a Abs. 1 bis 3 – Gartenanlagen).
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen gemäß FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 Ausgabe 2015 und Teil 2 Ausgabe 2010) als Mindestanforderung eine unversiegelte, begrünte, mind. 6 m² große Baumscheibe und einen mind. 1,5 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mind. 12 m³ Substrat/Pflanzerde besitzen. Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Pflanzgebote im Straßenraum (Verkehrsgrün)
Gemäß der zeichnerischen Darstellungen sind in den Stellplatzbereichen im Straßenraum „Verkehrsgrün“ (V) hochstämmige Laubbäume I. und II. Ordnung, StU mind. 16-18 cm aus gebietsheimischem, standortgerechtem Pflanzgut gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig (siehe vorstehende Ausführungen) zu gestalten und als kleine Grünfläche mit bodendeckender Bepflanzung anzulegen oder als Magerwiese mittlerer Standorte mit gebietsheimischem Saatgut (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland, PR 7 – Süddeutsches Berg- und Hügelland) anzusäen. Abweichungen bis max. 10,0 m sind möglich, die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Baumstandorte ist bindend.

Anpflanzungen im Spielplatzbereich (öffentliches Grün)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind 5 hochstämmige Laubbäume I. und II. Ordnung, StU mind. 16-18 cm aus gebietsheimischem, standortgerechtem Pflanzgut gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebotsflächen zur randlichen bzw. gliedernden Eingrünung (öffentliches Grün)
Die Pflanzgebotsfläche PFG entlang der südlichen sowie westlichen Bauflächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und dienen der räumlichen Gliederung und Durchgrünung sowie der Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Feldflur und Abschirmung gegenüber dem Friedhof. Sie sind als mehrreihige freiwachsende Feldhecke mittlerer Standorte aus Laubbäumen und Sträuchern aus gebietsheimischem, standortgerechtem Pflanzgut gemäß Artenverwendungsliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen. Pflanzdichte von Sträuchern ist mind. 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzgebotsfläche (Pflanzabstand 1,00 x 1,50 m). Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden. Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Pflanzbindungen (öffentliches Grün / Biotopflächen)
Gemäß den zeichnerischen Darstellungen sind die in den Pflanzbindungsflächen PFB vorhandenen Bäume und Strauchpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; dies gilt ins-

besondere für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die als geschütztes Biotop (§ 33 NatSchG) ausgewiesene Feldheckenstruktur am westseitigen Baugebietsrand. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der Fläche durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose ungegliederte Außenwandflächen ab 400 m² Wandfläche sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; dabei ist je 1 Meter Wandlänge eine Rank-/ Kletterpflanze zu setzen.

Artenverwendungsliste:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sind – soweit es sich um gebietsheimische Gehölzarten handelt - aus dem Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden.
Im Rahmen der Biodiversität und Anpassung an die Standortbedingungen im Innenbereich wurde die Auswahl um entsprechende Baumarten bzw. Sorten und Selektionen mit erhöhter Klimatoleranz ergänzt.

**Tabelle 1** Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünung

| **Laubbäume I. Ordnung** | **Qualität mind. StU 18-20 cm** |
|---|---|
| Acer platanoides i. Sorten* | Spitzahorn i.Sorten |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia tomentosa* | Silberlinde |
| Tilia platyphyllos* | Sommerlinde |
| Zelkova serrata „Green Vase* | Japanische Zelkove |
| *geeignet zur Straßen-/Stellplatzbepflanzung | |
| **Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume** | **Qualität mind. 16-18 cm** |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer monspessulanum | Felsenahorn |
| Acer buergianum* | Dreispitzahorn |
| Carpinus betulus* | Hainbuche |
| Ostrya carpinifolia* | Hopfenbuche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere (für Gärten) |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus latifolia „Henk Vink" | Breitblättrige Mehlbeere i. Sorte |
| Alnus x spaethii | Purpurerle |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Malus tschonoskii | Wollapfel |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Apfelbäume i.S.: | Birnbäume i.S.: |
| • Glockenapfel | • Gelbmöstler |
| • Rheinischer Bohnapfel | • Kirchensaller Mostbirne |
| • Rheinischer Krummstiel | • Palmischbirne |

| | |
|---|---|
| • Roter Berlepsch<br>• Zabergäu Renette<br>• Börtlinger Weinapfel<br>• Schöner aus Berwangen<br>• Winterprinz<br>• Welschisner<br>• Juglans regia | • Pastorenbirne<br>• Oberösterreichische Weinbirne<br>• Alexander Lukas<br>• Nordhäuser Winterforelle<br>• Weilersche Birne<br>Walnuss |
| **Sträucher / Jungheister** | **vStr. 60-100 cm / He. 100-125/150 cm** |
| Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Sorbus aucuparia<br>Corylus avellana<br>Cornus sanguinea<br>Lonicera xylosteum<br>Ligustrum vulgare<br>Euonymus europaeus<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Crataegus monogyna / C. laevigata<br>Viburnum opulus | Feldahorn<br>Hainbuche<br>Eberesche<br>Haselnuss<br>Roter Hartriegel<br>Gemeine Heckenkirsche<br>Gemeiner Liguster<br>Gewöhnliches Pfaffenhütchen<br>Gemeine Schlehe<br>Hundsrose<br>Eingr./Zweigr. Weißdorn<br>Gemeiner Schneeball |
| **Dachbegrünung Kräuter** | **Dachbegrünung Gräser** |
| Allium senescens, Anthyllis vulneraria, Campanula rotundifolia, Dianthus carthusianum, Echium vulgare, Euphorbia cyparissias, Helianthemum nummularium, Hieracium pilosella, Lotus corniculatus, Petrorhagia saxifraga, Sedum acre, Sedum album, Thymus pulegioides, Thymus serpyllum u.ä. | Brizza media, Bromus tectorum, Festuca ovina, Koeleria glauca, Poa bulbosa, Poa compressa u.ä. |
| **Fassadenbegrünung** | **Tb.** |
| *Clematis vitalba+, *C. alpina, *C. montana+, *C. viticella<br>*Lonicera caprifolium<br>Parthenocissus tricuspidata Veitchii+<br>Parthenocissus quinquefolia<br>*Aristolochia durior<br>*Wisteria sinensis<br>*Polygonum aubertii+<br>Hedera helix+<br>Hydrangea petiolaris<br>*Rank- / Kletterhilfe erforderlich<br>+ starkwüchsig | Gemeine Waldrebe i.S.<br>Jelängerjelieber<br>Wilder Wein<br>„<br>Pfeifenwinde<br>Glyzine / Blauregen<br>Knöterich<br>Efeu (nord-/ostexponiert)<br>Kletterhortensie (nord-/ostexponiert) |

Ergänzend sind folgende Hinweise zur Gehölzverwendung einzubeziehen:

- LK Straßenbaumliste – Arbeitskreis Stadtbäume (GALK e.V.)
- Zukunftsbaumliste Düsseldorf – Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumliste 2016)
- Bienenweidekatalog – Verbesserung der Bienenweide und des Artenreichtums (MLR Bad.-Württ., 10/2019)

## 8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und nach Tabelle 2 der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (vgl. Abbildung 2 Lärmpegelbereiche).

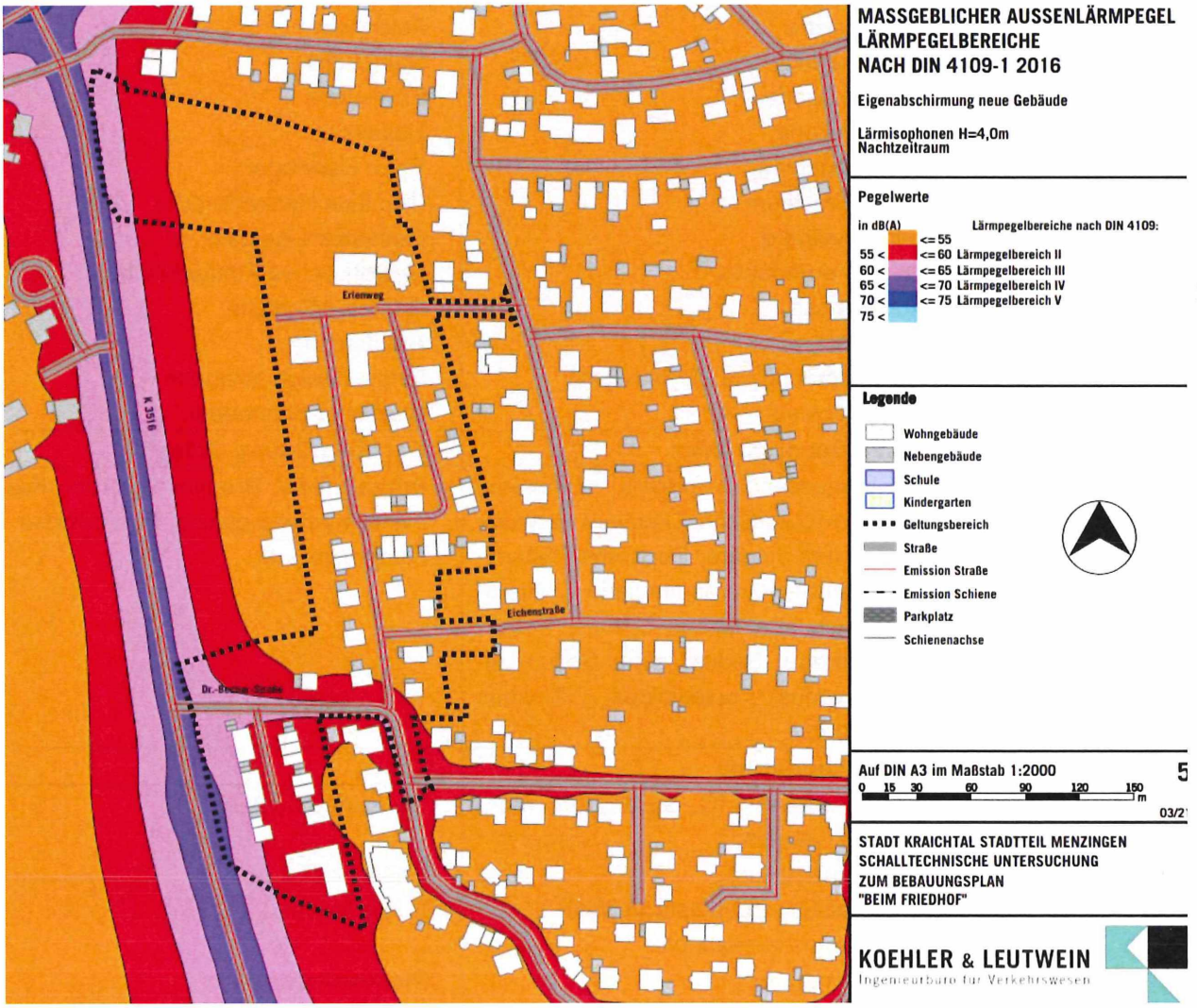



Abb. 2: Lärmpegelbereiche (Quelle: Köhler & Leutwein)

Für Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Lüftungseinrichtungen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Gewerbelärm:

- Für die Gebäudefassaden entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien im urbanen Gebiet und

- Für die Gebäudefassaden entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baugrenzen der nördlichsten Baureihe des allgemeinen Wohngebietes

ist die Anordnung von öffenbaren Fenstern für Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung auszuschließen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmbelastungen nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, kann auf die Ausführung dieser Bestimmung verzichtet werden.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01 und 2018-02) liegt bei der Stadt Kraichtal zur Einsichtnahme bereit.