

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE = Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 BauNVO.

Im GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind die Nutzungen, die hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen Schallemissionen der Festsetzung Nr. 1.8.1 nicht entsprechen oder hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen sonstigen Immissionen nicht in einem MI zugelassen werden können, ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind ansonsten zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art außer: Einzelhandelsbetriebe, die keine untergeordneten Betriebsverkaufsstellen sind, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Sexshops oder Erotikzentren,
- ▶ Lagerhäuser und Lagerplätze,
- ▶ öffentliche Betriebe,
- ▶ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ▶ Tankstellen, sofern sie dem Gewerbebetrieb selbst dienen.

Nur im GEe können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Zulässig ist dabei pro Gewerbebetrieb nur eine untergeordnete Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sein muss (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO). Die Wohnung muss gegenüber dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für die Wohnnutzung deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegt. Die Wohnung darf dabei eine Wohnfläche von max. 160 m² haben, höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 40% Nutzfläche Wohnnutzung zu 60% Nutzfläche gewerbliche Nutzung. Der Wohnbereich muss bautechnisch klar vom Gewerbe abgetrennt sein, beispielsweise durch separate Eingänge (ggf. innerhalb des Gebäudes), Brandschutzwände etc. (keine internen Verbindungen). Eine (allgemeine) Wohnnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Wohnnutzung ist nur zuläs-

sig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Grundstücksteilungen, durch die diesen Regelungen widersprechende Verhältnisse entstehen, sind unzulässig.

Nicht Teil des Bebauungsplanes und unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe außer untergeordnete Betriebsverkaufsstellen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle, Sexshops und Erotikzentren,
- Geschäftsgebäude,
- Tankstellen, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

SO 'Oldtimerverein' = Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO.

Das Sondergebiet (SO) ist als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Oldtimerverein' festgesetzt. In diesem Gebiet sind als Nutzungen eines Oldtimervereins Gebäude mit Freibereichen und Flächen für das Befahren und Aufstellen von Fahrzeugen zulässig. Reparaturwerkstätten für mehr als zwei Kraftfahrzeuge oder andere Fahrzeuge als Oldtimer sowie Tankstellen sind im SO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können im SO für sonstige Vereine Lagergebäude mit einer maximalen Oberkante von 4 m über Gelände zugelassen werden, wenn diese von der süd-westlichen Umgrenzung des SO, soweit diese nicht direkt an ein Gewerbegebiet angrenzt, einen Mindestabstand von 30 m oder vom nördlichen Rand des SO einen Abstand von max. 30,8 m einhalten.

Nutzungen, die hinsichtlich der von ihnen hervorgerufenen Immissionen nicht in einem MI zugelassen werden können, sind im SO ausgeschlossen. Die im SO rechtmäßig errichteten landwirtschaftlichen Gebäude und Lagerflächen genießen Bestandsschutz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Höhen werden im GEe und im GE gemessen als Höhe über dem jeweils nächsten Punkt der Straßenverkehrsfläche 'mB' (Haupterschließungsstraße mit Bäumen), im GEe2 und GE2 erhöht um 2,5 m, im GEe3 und GE3 erhöht um 5 m. Die Höhen werden im SO gemessen als Höhe über dem jeweils nächsten Punkt der an das SO angrenzenden Verkehrsfläche (Hauweg).

Technisch oder funktional notwendige höhere Gebäudeteile dürfen die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5% der Dachfläche einnehmen.

Des Weiteren dürfen Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Nebenanlagen und Einrichtungen (inkl. Einfriedungen) im GE und im GEe müssen von den im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß der Baugrundstücksgröße beträgt im GEE 800 m² und im GE 2.500 m².

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch Eintrag in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche oder als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Fußweg' bzw. 'FW' (Fahrweg) festgesetzt.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Beleuchtungseinrichtungen, Straßenverkehrsgrün und Versickerungsanlagen und in der Straßenverkehrsfläche darüber hinaus Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig.

1.6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zahl der Grundstückszufahrten ist je Baugrundstück auf maximal zwei begrenzt. Ihre Breite darf jeweils 8 m nicht übersteigen.

Soweit aus verkehrlichen Gründen notwendig, sind hiervon abweichend ausnahmsweise eine zusätzliche Feuerwehrumfahrt mit einer maximalen Breite von 8 m bzw. bei einer der Zufahrten eine Breite bis max. 16 m zulässig.

Die Gesamtbreite zusammengefasster Zufahrten darf 16 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gesamtsumme der Zufahrtsbreiten ist auf 25% der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenzen an der Straßenverkehrsfläche, höchstens jedoch auf 16 m begrenzt.

Von an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsflächen ist die unmittelbare Zufahrt zu privaten Stellplätzen unzulässig. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten ('G+F') zu belastende Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke Nr. 28 und 8538/1 zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrechten ('G+F') zu belastende Fläche innerhalb der privaten Grünfläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke Nr. 53 - 56 zu belasten.

Die mit Leitungsrechten ('L1' und 'L2') zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst dabei die Befugnis des jeweiligen Leitungsträgers, in der Fläche 'L1' unterirdische Entwässerungs- bzw. Wasserleitungen und in der Fläche 'L2' unterirdische Entwässerungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L_{EKT} in dB(A)/m ² tags	L_{EKN} in dB(A)/m ² nachts
G 1	60	40
G 2.1	60	50
G 2.2	60	55
G 3	60	60
G 4	60	60
G 5.1	60	50
G 5.2	60	54
G 6	60	40

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7)

der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m ²	EK,zus Nacht in dB(A)/m ²
A	165,00	265,00	0	0
B	265,00	165,00	5	0

Der Referenzpunkt für die Sektorenbildung liegt im Gauß-Krüger-System 3 Grad breite Streifen bei folgenden Koordinaten.

X	Y
3472100,00	5430528,0

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm vom 26. August 1998 an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen seiner überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

1.8.2 Schalldämmende Außenbauteile

In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Schallschutzflächen SF1 bis SF2) festgesetzt. Für die an den dortigen nach Nordwesten orientierten Fassaden (zur L 571) ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen

Hierzu sind dort unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen in der Fläche SF1 Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III und in der Fläche SF2 Außenbauteile des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) zu

verwenden. Bei den Aufenthaltsräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei die Belüftung zu sichern, und zwar durch die Verwendung schallgedämmter Lüfter, durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Bei gekippten Fenstern darf der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden (um 15 dB(A) geminderte Schalldämmwirkung des gekippten Fensters).

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

1.9.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue Wegen oder neue Zufahrten in Grünflächen, PKW-Stellplätze und der Fahrweg 'FW' sind soweit wasserrechtlich zulässig mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen) herzustellen.

Hierbei sind versickerungsfähige, begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) zu wählen, d.h. eine Befestigung mit versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton, ist dabei nicht zulässig.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenfallrohre und -rinnen mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkeindeckungen sind unzulässig.

1.9.4 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und engem Lichtkegel (z.B. LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung auf den Privatgrundstücken sowie die Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Flächen eingesetzt werden.

Die Leuchten dürfen nicht auf Altholzbestände oder Bäume mit Fledermausquartieren ausgerichtet werden. Die Außenbeleuchtung darf nur nach unten abstrahlen. Die Beleuchtung in den Baugebieten muss ins Baugebiet ausgerichtet sein. Fassadenbeleuchtung und Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In der Nacht von 20 Uhr bis 6 Uhr ist die Außenbeleuchtung auf die unbedingt notwendige Beleuchtung (z.B. Notbeleuchtung, Wegebeleuchtung mit engem Lichtkegel, reduzierte Straßenbeleuchtung) zu reduzieren.

1.9.5 Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Zum Schutz überwinternder Fledermäuse sind vor Gehölzrodungen Kontrollen von Baumhöhlen im Frühherbst (mittels Spiegel- bzw. Endoskopuntersuchung) durchzuführen und die Baumhöhlen bei Negativnachweis zu verschließen; bei Fledermausbesatz muss der Ausflug abgewartet werden und dann die Höhle verschlossen werden.

Am Altbaumbestand in der privaten Grünfläche sind vor Baubeginn fünf Fledermauskästen, fünf speziell für den Star geeignete Nistkästen sowie sechs für den Feldsperling geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu warten und pflegen.

1.9.6 Durchlässigkeit für Kleintiere

Zäune oder Zaunanlagen als Grundstückseinfriedung sind im unteren Bereich für Kleinsäuger (bis Igelgröße) durchgängig zu gestalten.

Entlang der Verkehrswege ist auf durchgehende hohe Bordsteinkanten und andere Wanderhemmnisse für Kleintiere (z.B. Kreuzkröten) zu verzichten.

1.9.7 Biotop

In der zeichnerisch umgrenzten Biotopfläche sind die bereits vorhandenen und gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der 'Feldhecken im Hafnersgrund östlich von Wössingen' zu erhalten. In der Fläche sind Maßnahmen zulässig, die der Ausbildung der Feldhecke dienen und mit dem Biotop- und Artenschutz verträglich sind.

1.10 Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 25 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'BR' (Baumreihe) sind insgesamt mindestens 15 Bäume in Reihe mit dazwischenliegenden Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen anzupflanzen oder zu erhalten. Die bestehenden alten Straßen-Obstbäume sind dabei vorrangig zu erhalten.

In der Grünfläche 'H1' (Hecke) ist ein wasserdurchlässiger Erschließungsweg mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig. In dieser Fläche ist nördlich der Fläche mit Geh- und Fahrrechten die auf der Böschung anstehende Heckenstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'AL' (Allee) sind jeweils mindestens 3 Bäume gleicher Art in Reihe mit dazwischenliegenden Sträuchern auf extensiven Wiesenflächen anzupflanzen.

In der Grünfläche 'GS' (Gehölzsaum) ist eine 3-reihige Gehölzanpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern mit Dornen oder Stacheln anzupflanzen. In der Fläche ist gewerbegebietsseitig ein wasserdurchlässiger, begrünter Pflegeweg mit einer Breite von max. 3 m zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'AS' (Abstandsstreifen) ist eine krautige Saumvegetation mittlerer Standorte durch Initialansaat anzupflanzen oder zu erhalten. In der Fläche ist gewerbegebietsseitig ein wasserdurchlässiger, begrünter Pflegeweg mit einer Breite von max. 3 m zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'RR' (Regenrückhaltung) ist ein dauerhaft begrüntes Regenrückhaltebecken zulässig; dieses ist, soweit technisch möglich, dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus sind in der Grünfläche ein max. 150 m² großes und ggf. versiegeltes Regenklärbecken sowie randliche Zaunanlagen zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist reptiliengerecht auszubilden durch magere Ausgestaltung der Böschungsbereiche sowie Steinpackungen, Steinriegel, Baumstubben und/oder mit Steinbrocken gefüllte Drahtgabionen entlang der Böschungsoberkante.

In den öffentlichen Grünflächen sind zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderliche, untergeordnete Einrichtungen (z.B. Trafostation, Hydrant), die der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen, auf dafür geeigneten Grundstücksflächen zulässig.

1.10.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche 'S' ist als Streuobstwiese bzw. -garten festgesetzt. In dieser ist der bestehende Gehölzbestand (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht) zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind darüber hinaus in der Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen 'S' insgesamt 10 Obstbäume neu anzupflanzen.

In der Grünfläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Gebäude sind in dieser Grünfläche unzulässig. Die dort bestehenden Nebenanlagen haben Bestandsschutz.

In der Grünfläche können hiervon abweichend im Einzelfall auf maximal 2% der in der Grünfläche gelegenen Fläche des Grundstücks als Ausnahme zugelassen werden:

- Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Geschirrhütten, sofern deren Grundfläche 12 m² und deren Höhe über dem natürlichen Gelände 2,5 m nicht überschreiten.

In den privaten Grünflächen ist kein Reitplatz zulässig.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'H' (Hecke) sind eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten.

1.10.3 Pflanzungen in Verkehrsflächen

In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'mB' ist südostseitig eine Baumreihe mit insgesamt mindestens 12 Bäumen anzupflanzen; die Baumart muss jener der Bäume in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'A' (Allee) entsprechen.

1.10.4 Pflanzungen in Baugebieten

Die Gewerbegebiete sind an ihren zu Verkehrsflächen oder den festgesetzten privaten Grünflächen ausgerichteten Rändern mit mindestens 1,5 m hohen Sträuchern oder begrünten Zaunanlagen einzugrünen.

Die oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und als gärtnerische Anlagen dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Baugrundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und müssen als Grünflächen gärtne-

risch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Dabei sind die max. 0,5 m von den Straßenverkehrsflächen entfernten Grundstücksflächen, soweit diese nicht für Ein- oder Ausfahrtsbereiche benötigt werden, als Wiese anzulegen.

Je angefangene 500 m² versiegelter Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

In den Flächen der Baugebiete mit der Zweckbestimmung 'H' (Hecke) sind in der Fläche mit zu erhaltenden Bepflanzungen die bestehende Feldhecke zu erhalten und in der Fläche mit anzupflanzenden Bepflanzungen eine Saumvegetation mittlerer Standorte oder Gehölze anzupflanzen oder zu erhalten.

Im SO sind die Flächen, deren Abstand zum Nordrand des SO maximal 10,8 m beträgt, gärtnerisch anzulegen; in diesen ist unter anderem ein teilversiegelter, begrünter Pflegeweg zulässig.

1.10.5 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte standortheimische Arten zu verwenden (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 80% aus standortheimischen Arten bestehen.

Bei Ansaat von Wiesenflächen ist eine auf Standort- und Bodenverhältnisse abgestimmte Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen aus regionaler Herkunft mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Teil A-4 Hinweise, Bepflanzungen). Die festgesetzten Bepflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu erhalten und bei Entfall gleichwertig nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

1.11 Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit der Festsetzung Nr. 1.10 festgesetzten Anpflanzungen sind als interne Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen den Baugrundstücken entsprechend ihrem jeweiligen Flächenanteil an der Fläche der Baugebiete zugeordnet:

- ▶ Entwicklung einer Streuobstwiesenfläche im Bereich 'Breitwiesen / Beim Teufelsbrücke' (auf den Flurstücken Nr. 18186, 18187, 18188 innerhalb der Gemarkung 'Breitwiesen' und Flurstück Nr. 10851 innerhalb der Gemarkung 'Beim Teufelsbrücke') durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, Wiesen-ansaat und Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsor-ten (Flächengröße mind. 16.210 m²); entlang des Walzbaches Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur durch entsprechende Initial-ansaat (Flächengröße mind. 1.740 m²),
- ▶ Entwicklung eines großflächigen Feuchtgebietskomplexes im Bereich 'Schiff-tal' (auf den Flurstücken Nr. 11548 und 11547 innerhalb der Gemarkung 'Schiff-tal') durch Initial-Ansaat bzw. -Anpflanzung bzw. Eigenentwicklung (Flächengröße 10.540 m² - 8.000 m² Nasswiese und mind. 2.540 m² Ge-büsche feuchter Standorte),
- ▶ Entwicklung hochwertiger Streuobstbestände (Flächengröße mind. 4.720 m² auf den Flurstücken Nr. 12210, 12259 und 12231 innerhalb der Gemarkung Hinter der Steig) durch Umwandlung der Wirtschaftswiesenflächen zu exten-siv bewirtschafteten Wiesen mit Streuobstbestand; Ergänzungspflanzung der bestehenden Obstbaumreihe; Verwendung von hochstämmigen, robusten, historischen Obstbaumsorten; Anbringung und anschließende regelmäßige Wartung/Pflege von jeweils fünf Fledermauskästen am Altbaumbestand,
- ▶ Entwicklung eines hochwertigen Streuobstbestandes (Flächengröße 3.130 m²) im Bereich 'Säulingen' (auf den Flurstück Nr. 11968 innerhalb der Gemarkung Säulingen) durch Umwandlung einer Wirtschaftswiesenfläche zu extensiv bewirtschafteter Wiese mit Streuobstbestand; Anpflanzung hochstämmiger, robuster, historischer Obstbaumsorten.