



- 5. Liste der empfohlenen Gehölze**
- | | |
|--|---|
| <p>Baumarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Hängeulme (<i>Ulmus pendulus</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Traubeneiche (<i>Prunus padus</i>) Wildbirne (<i>Prunus communis</i>) Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) <p>sowie hochstämmige Obstbäume</p> <p>Schling- und Kletterpflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) Efeu (<i>Hedera helix</i>) Waldgelbblät (<i>Lonicera periclymenum</i>) Jelängerjelleber (<i>Lonicera caprifolium</i>) Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>) Schlingendotter (<i>Polygonum aubertii</i>) <p>sowie als dorftypische Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Echter Wein, Spalierobst | <p>Straucharten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hase (<i>Corylus avellana</i>) Hirsch- / Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i> agg.) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i> agg.) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Faulbaum (<i>Fraxinus alnus</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i> agg.) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) <p>sowie traditionelle dorftypische Elemente wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flieder, Forsythie, Buchsbaum, Walnuss |
|--|---|

Planzeichenerklärung

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 Mischgebiet, Dorf
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO**
- 0,4 2.1 Grundflächenzahl
 - 0,8 2.2 Geschossflächenzahl
 - 9,0 m 2.3 Maximal zulässige Firsthöhe (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche vor Beginn der Bauarbeiten; senkrecht unter dem First)
 - 2 2.4 Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**
- 3.1 Offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- 4.0 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - 4.3 Zweckbestimmung: Parkplatz (genaue Lage im Rahmen der Erschließungsplanung)
 - 4.4 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - 4.5 Von Bebauung und Bepflanzung > 0,80 m freizuhaltendes Sichtfenster im Einmündungsbereich
- 5.0 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche
 - 5.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
- 6.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
- 7.0 Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9(1) Nr. 18 BauGB**
- 7.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 8.0 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB**
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.3 zu pflanzende mittel- bis großkronige Laubbäume/ hochstämmige Obstbäume
 - 8.4 bestehende Bäume/ Obstbäume
- 9.0 Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 9.2 Zulässige Mindestschneigung bei Hauptgebäuden
 - 9.3 Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden (Satteldach bzw. Pultdach)
 - 9.4 Vorgeschiebene Hauptfirstlinie bei Hauptgebäuden (Ausnahme auf Antrag möglich)
 - 9.5 Empfangslinie Grundstücksgrenzen
 - 9.6 Bezugsziffer zu grundverweisen Festsetzungen
 - 9.7 Grenze der beiden Erschließungsabschnitte
 - 9.8 Bestehende Bebauung laut ALK
 - 9.9 Bestehende Grundstücksgrenzen laut ALK
 - 9.10 Versorgungsleitung OVAG, nachrichtliche Übernahme, ungefähre Lage

Festsetzungen Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Zulässige Firsthöhe (max.)	Bauweise	Dachform und Neigung (mind. der Hauptgebäude)	max. Anzahl WE pro Haus	Geschossigkeit (max.)
WA	0,4	0,8	9,0 m	o	SD 30°	2	2
MD	0,6	1,2	9,0 m	o	SD 30°	2	2

Definition Firsthöhe: max. Höhe senkrecht unter First zum natürlichen Gelände

Textliche Hinweise

H.1: Wenn bei Erdbetten, Bodenveränderung bekannt werden, so ist dies dem Landschaft für Denkmalfpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

H.2: Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Stadtländl. Umwelt und Umwelt, der Magister der Stadt Gern, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wasserbauamtes zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

H.3: Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten:

1. Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 14. Oktober 2002, ab S. 2844.
2. Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002, ab S. 1753.

- Textliche Festsetzungen**
- Aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, den Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1995, werden in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 08.04.2008 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.10.2002, zuletzt geändert am 06.09.2007, folgende Festsetzungen getroffen:
- 1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**
Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen ca. 30% Baum- und Gehölzpflanzen einschließen (1 Baum entspr. 25 qm, 1 Strauch entspr. 3 qm). Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten zu erfolgen; empfohlen wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste.
 - 2. Einfriedungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**
Einfriedungen dürfen keine geschlossenen Wandflächen bilden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungsmauern dürfen nur an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und, soweit es die statischen Verhältnisse zulassen, in Trockenbauweise errichtet werden. Der obere Abschluss der Einfriedungsmauern darf keine überstehende Kante (Tropfkante) haben. Empfohlen werden Staketenzäune aus Holz und Hecken. Die Verwendung von Thuja, oder Chamaecyparisshecken sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind, sofern sie nicht in Hecken verlaufen, alle 3 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.
 - 3. Fassaden- und Dachflächengestaltung § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**
Für die Fassadengestaltung sind weder grelle Farbtöne noch glänzendes Oberflächenmaterial zulässig. Für Dachflächen sind nur rote, nicht glänzende Eindeckungen zulässig. Solaranlagen zur Strom- oder Wärmegewinnung sind zulässig.
 - 4. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB.**
- 4.1 Grundwasserneubildung**
Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgänglichste Maß zu beschränken. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind mit wassergebundenen Baustoffen, Schotterrasen oder Rasenkammern zu herstellen. Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, die ein Mindestvolumen von 20 l je m² projizierte Dachfläche aufweisen.

- 4.2 Baumpflanzungen und Pflege auf öffentlichen Flächen**
Bei Baumscheiben auf öffentlichen Flächen ist das Aufkommen von Spontanvegetation zu tolerieren. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht zulässig.
- 4.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken**
Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Auf den Flächen mit Planzbindung zur Eingrünung des Siedlungsraumes ist pro angefangene 12 m laufende Grundstückslänge mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 4.4 Ortsrandgestaltung / Entwicklung flächenhafter Biotope**
Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
- Teilfläche 1:
Das Regenrückhaltebecken im Süden ist als Erdbecken anzulegen. (Beckengröße nach hydraulischen Anforderungen). Der Rand wird als artenreicher Grünlandrain mit dichter Bepflanzung aus hochstämmigen Obstbäumen oder mittelgroßen Laubbäumen angelegt (1 Baum je 100 m²). Der Rand ist als extensiv genutzte Wiese (ungedüngt, 1. Schnitt ab dem 30. Juni) zu pflegen oder als Altgrasbrache zu belassen. Eine Einsatz mit Rasenmischungen darf nicht erfolgen. Die Pflege der Obstbäume ist mindestens in den ersten 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt sicherzustellen.
- Teilfläche 2:
Zur nördlichen Eingrünung des Baugebiets sind zwei Pflanzflächen (insgesamt 1.078 m²) vorgesehen. In diesen Flächen ist hierzu die Anpflanzung von 16 hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen. Das Grünland ist als extensiv genutzte Wiese (ungedüngt, 1. Schnitt zwischen dem 20. Juni und 15. August, 2. Schnitt nach Bedarf) zu pflegen. Eine Einsatz mit Rasenmischungen darf nicht erfolgen. Die Pflege der Obstbäume ist mindestens in den ersten 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt sicherzustellen.

4.5 Zuordnung der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu den vorbereiteten Eingriffen (in Verbindung mit §§ 18 und 19 BNatSchG)

Eingriffsbereich	Fläche	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
Bauflächen 1. Wohnbauabschnitt (ohne bereits ausgeglichenen Bestand)	18.696 m ²	Umsetzung Regenrückhaltebecken (Fläche Nr. 1), Reskompensation durch kommunales Ökotoiko
Bauflächen 2. Wohnbauabschnitt	23.135 m ²	Umsetzung der nied. Ausgleichsfläche (Fläche Nr. 2), Reskompensation durch kommunales Ökotoiko
Erschließungsstraße und Fußweg 1. Wohnbauabschnitt	3.570 m ²	Kompensation durch kommunales Ökotoiko
Erschließungsstraße und Fußweg 2. Wohnbauabschnitt	4.353 m ²	Kompensation durch kommunales Ökotoiko

- Vermerke:**
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 03.07.2008 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2008 in den Gerner Stadtnachrichten.
Gern, den..... Siegel der Stadt
Bürgermeister
 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.08.2008 der Verwaltung in der Zeit vom 10.09.2008 bis 06.10.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Gern, den..... Siegel der Stadt
Bürgermeister
 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 17.06.2009 als Satzung beschlossen.
Gern, den..... Siegel der Stadt
Bürgermeister
 4. Genehmigungsvermerk
Bürgermeister
 5. Inkrafttreten gem. 12 BauGB: Die Genehmigung wurde am 15.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Gern, den..... Siegel der Stadt
Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Gern
Stadtteil Wenings

Maßstab 1 : 12.500

1. Änderung
BP "Wohnpark Nucoort"
Stadt Gern, Stadtteil Wenings

Ingenieurbüro Schwab
Machtorfer Str. 15
35649 Bischolffen
Tel: 06444 / 921143
Fax: 06444 / 921144

bearbeitet: Dipl.-Ing. Günter Schwab
gezeichnet: Dipl.-Ing. Günter Schwab
geprüft: Dipl.-Ing. Günter Schwab

Stand: 14.07.2009
Maßstab: 1 : 1.000 / 12.500