

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen nach der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, 2141), in Verbindung mit der Baurechtsverordnung (BauRVO) vom 23.1.1960 (BGBl. I, 152) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 498, 470), der Planzeichenverordnung vom 15.12.1990 (BGBl. I, 95), sowie der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 18.06.2002 (OVBl. I, 274).

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Dieses Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung verändert wurden, sind **kursiv** festgesetzt. Nicht mehr gültige Festsetzungen sind mit **entfällt** dokumentiert.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des handwerkempfindlichen Gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbauwirtschaft und Tierhaltung) nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 BauNVO).

1.2 entfällt

1.3 (neu 1.2) Nebenwegen gem. § 14 BauNVO, welche der Kreisverkehrsart dienen, sind nicht zulässig.

1.4 (neu 1.2) Für schallschutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Kleinkindbereich) sind schallschutzbedürftige Lüftungsöffnungen vorzusehen. Die Anforderung an die Schallschutzklasse ergibt sich durch die Anwendung der DIN 4109. Auf der Grundlage der Anforderung an die Schallschutzklasse kann festgestellt werden, wenn durch sonstige baurechtliche Maßnahmen an den Gebäuden eine ausreichende Baurechtskonformität mit festgesetzten Lüftungsöffnungen zu erreichen und im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

1.5 entfällt

1.6 (neu 1.2) Nebenwegen gem. § 14 BauNVO, welche der Kreisverkehrsart dienen, sind nicht zulässig.

1.7 (neu 1.4) In allen WA-Gebieten, bei denen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit "II" festgesetzt ist, sind in Gebäuden höchstens 2 Wohnetagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.8 (neu 1.9) In allen WA-Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit "II" festgesetzt ist, wird eine Mindestbreite der Baugrubenlöcher von 1,50 m festgesetzt. Bei nicht nachfolgenden Baugrubenlöchern wird die Mindestbreite an der Baugruben-Richtung der Schmalseite gemessen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

1.9 entfällt

1.10 (neu 1.6) In allen WA-Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit "II" festgesetzt ist, ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.11 (neu 1.7) In allen WA-Gebieten sind die Flächen von Außenbalkonen in Dachgeschossen, auch wenn die nach Heißeis-Bauordnung keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz für die Ermittlung der Geschosshöhe mitzuzählen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.12 (neu 1.6) Die parallel zur Bahn festgesetzte Erhaltungslinie von den Errichtungsgrenzen bis zu den Errichtungsgrenzen ist als Schallschutzlinie zu berücksichtigen. Nicht konstruierbare Erhaltungslinien sind als Schallschutzlinie zu berücksichtigen. Die Erhaltungslinie ist als Schallschutzlinie zu berücksichtigen. Die Erhaltungslinie ist als Schallschutzlinie zu berücksichtigen. Die Erhaltungslinie ist als Schallschutzlinie zu berücksichtigen.

1.13 (neu 1.9) Über bei Baumaßnahmen auf dem Privatgrundstücken anfallende, nicht kontaminierte Erdschutt ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche einzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sowie § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 HB0).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Grünflächen, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum erreicht ab einer Höhe von 1,20 m, ein Strauch 1,20 m.

2.2 Auf dem privaten Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Pflanzhöhe auszuführen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

2.3 In den baulich nicht genutzten Grundstücksflächen ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und zu pflegen.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und, unter **Entfällt** Handlungsmassnahmen, aus standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Pflanzhöhe herzustellen.

2.5 Die bauplanungsrechtliche **Entfällt** Grünflächen sind als begrünzte Erhaltungslinie auszuführen. Bei der Befestigung zur Baugrubenlöcher, dürfen keine windgefährdenden Gehölze (z.B. Pappeln), sowie stark erdende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzbestand zu den Grünanlagen ist entsprechend der Erdenoberfläche zu wählen.

2.6 In dem Bereich des Leitungs-Schutzstreifens dürfen nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von max. 3 m angepflanzt werden. Die Erdenoberfläche außerhalb des Leitungs-Schutzstreifens sind in der Planfläche aufzufüllen.

2.7 Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist als Weidenrasen herzustellen. Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der Standortbedingungen in Höhen bis 10 m zu pflanzen.

2.8 Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist als Weidenrasen herzustellen. Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der Standortbedingungen in Höhen bis 10 m zu pflanzen.

2.9 Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist als Weidenrasen herzustellen. Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der Standortbedingungen in Höhen bis 10 m zu pflanzen.

2.10 Die öffentliche Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.11 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.12 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.13 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.14 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.15 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.16 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.17 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.18 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.19 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.20 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.21 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.22 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.23 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.24 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.25 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.26 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.27 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.28 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.29 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.30 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.31 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.32 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.33 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.34 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.35 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.36 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.37 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.38 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.39 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.40 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.41 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

2.42 Die öffentlichen Grünflächen, die mit gesondertem Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind als dem jeweiligen zugrundeliegenden Flächen für Ersatzmaßnahmen herzustellen.

VERFAHRENSMERKE

Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch den Magistrat vom 18.08.2003.

Idstein den 06.04.2004

G. Krum
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB vom 27.11.2003 bis einschließlich 05.01.2004.

Idstein den 06.04.2004

G. Krum
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2004.

Idstein den 06.04.2004

G. Krum
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2004.

Idstein den 25.05.2004

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

G. Krum
Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH A - M. 1 / 1.000



- ### Kenzeichnung der 1. Änderung in der Planzeichnung:
- 1 Wegfall Pflanzfläche, Kennzeichnung einer Aufschüttung
 - 2 Maß der baulichen Nutzung mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen (anstatt zwingend III)
 - 3 Keine Vorgabe Außenwohnen
 - 4 Vergroßerung der überbaubaren Fläche auf 30 m, Verringerung der nicht überbaubaren Fläche auf 5 m
 - 5 Wegfall der Pflanzfläche nördlich des Kindergartens
 - 6 Stellplätze in den Kindergärten
 - 7 3 m Abstand der überbaubare Grundstücksfläche zur Grundstücksgrenze

Hinweis: Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde auf die zum Änderungszeitraum aktuelle Karte des Liegenschaftskatasters übertragen. Die Zeichenerklärung wurde ebenfalls den Änderungen angepasst.

Zeichenerklärung

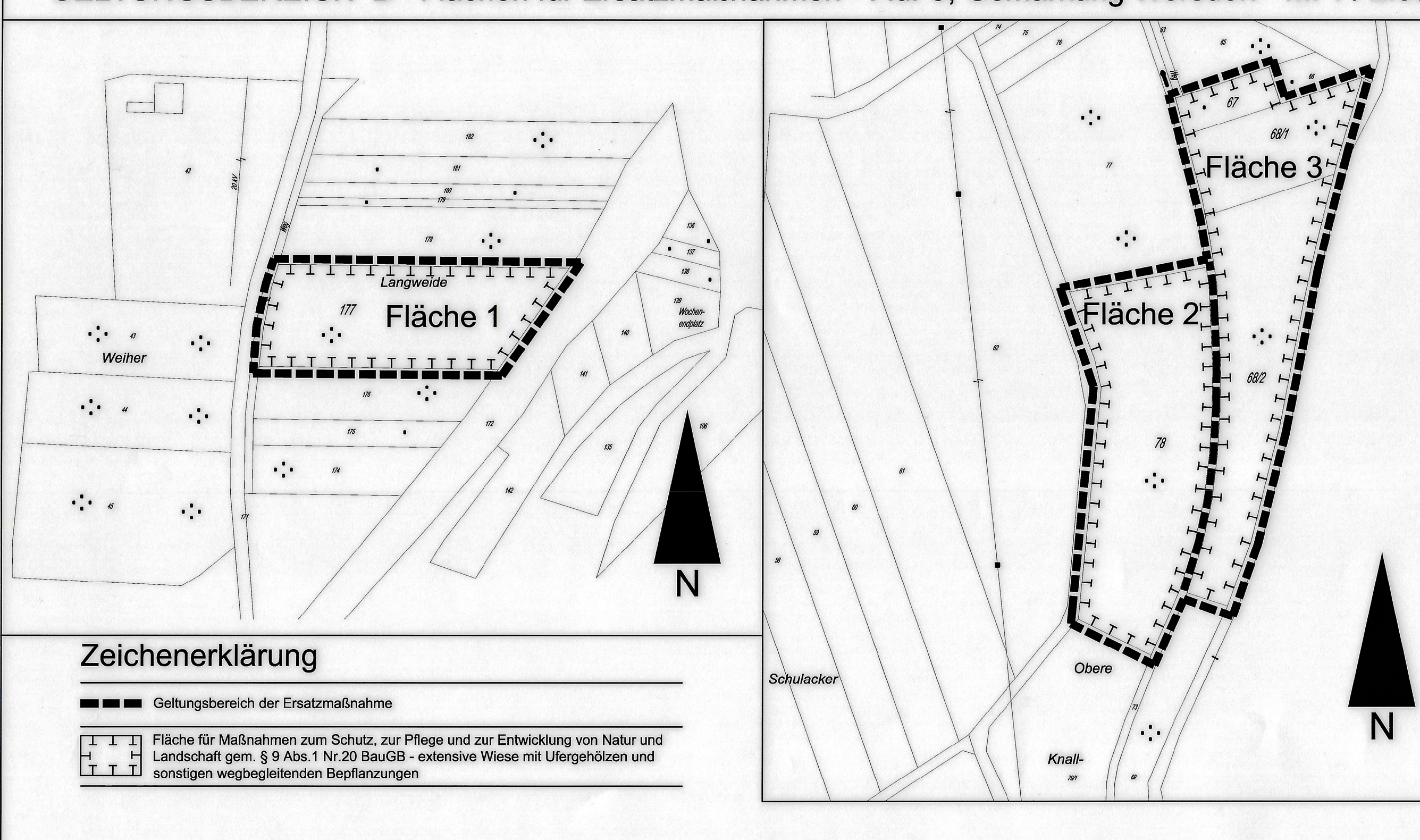
WA	Allgemeine Wohngebiete
0.4	Grundflächenzahl - GFZ
(0.8)	Geschossflächenzahl - GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

■	überbaubare Grundstücksfläche
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche
■	Flächen für den Gemeinbedarf
■	Schule
■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßen- / Wegebegrenzungslinie
●	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität
●	Abfall
■	öffentliche Grünfläche - Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Spielplatz
■	private Grünfläche - Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Erdauftrag als Schallschutzanlage Mindestbauhöhe h=3,5m über Gleisoberkante mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
○	erhaltenswerter Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○	geplanter Baumstandort gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
St	Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen

●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■	Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Verordnungen bezüglich des Baugrundes erforderlich sind - s. textl. Hinweise zu Aufschüttungen
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
D	nachrichtliche Übernahme - Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
■	nachrichtliche Übernahme - Leitungs-Schutzstreifen s. textliche nachr. Übernahmen
■	vorhandene Grundstücksgrenze
■	vorhandenes Gebäude

■	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - extensive Wiese mit Ufergehölzen und sonstigen wegebegleitenden Bepflanzungen
---	---

GELTUNGSBEREICH B - Flächen für Ersatzmaßnahmen - Flur 9, Gemarkung Wörsdorf - M. 1 / 2.000



Zeichenerklärung

■	Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme
■	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - extensive Wiese mit Ufergehölzen und sonstigen wegebegleitenden Bepflanzungen

Rechtsbindung mit mehrheitlich Schutzweid (parallel zur Bahnhofs- und am südwestlichen Gebäudende), sowie die 7,50 m breite Erhaltungslinie der Franz-Kade-Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Anpflanzung einer Hecken- und Gehölzhecke auf privater nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist als Heckenhecke mit standortgerechten Gehölzen mit standortgerechten unterirdischen Wasserleitungen im Bereich des Leitungs-Schutzstreifens dürfen nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von max. 3 m angepflanzt werden. Im Anschluss an den Leitungs-Schutzstreifen der 380-Å-Lattung dürfen Gehölze folgenden Anforderungen entsprechen:

- 30 - 35 m - Bereich Gehölze mit Endwuchshöhe bis 10 m
- 25 - 40 m - Bereich Gehölze mit Endwuchshöhe bis 20 m
- 40 - 45 m - Bereich Gehölze mit Endwuchshöhe bis 25 m
- 40 - 45 m - Bereich Gehölze mit Endwuchshöhe bis 25 m
- 40 - 45 m - Bereich Gehölze mit Endwuchshöhe bis 30 m
- weiter angepflanzt