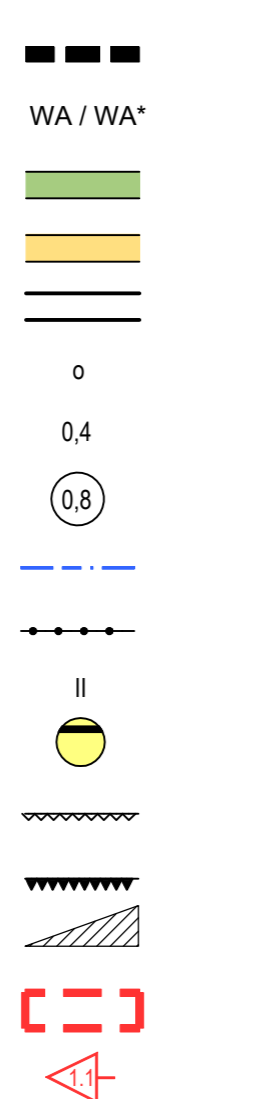


Greußenheim

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

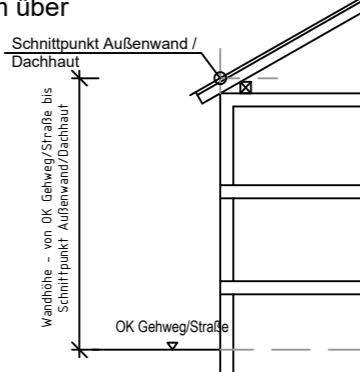
A) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
- Baugrenzen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- max. zwei Vollgeschosse
- Regenrückhaltebecken
- Bauverbotszone (nach Art. 23 BayStrWG)
- 13.1 Baubeschränkungszone (nach Art. 24 BayStrWG)
- Sichtdreieck
- Umgrenzung der Änderung
- Nummer der Änderung

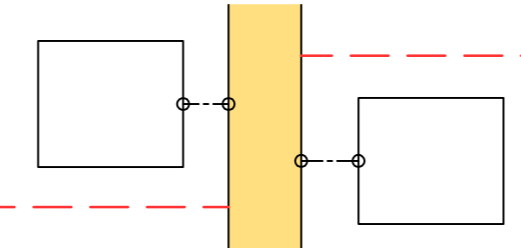


B) durch Text

- Die Mindestgröße der Grundstücke im WA beträgt 450m²
- Im WA* wird keine Mindestgröße vorgeschrieben
- 2.1** Im Bereich des Baugebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.2** Die natürliche Geländeoberkante ist zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Ab einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf die Abgrabung/Aufschüttung die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 2,00 m überschreiten. Ausnahme: Der bebaubare Bereich innerhalb des Überschwemmungsbereichs darf auch ausserhalb des Mindestabstandes auf 257,50 m über NN angehoben werden.
- Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE.
- Im Bereich WA* sind zusätzlich ausnahmsweise Mehrfamilienhäuser mit max. 6 WE zulässig.
- Die maximale Gesamthöhe (Wandhöhe zzgl. Firsthöhe) darf 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Die maximal zul. Wandhöhe über Bezugspunkt beträgt 6,50 m
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)



2.7 Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
Ausnahme: Innerhalb des Überschwemmungsbereichs wird der Bezugspunkt auf 257,50 m ü. NN festgesetzt.



- Dachgestaltung
 - Dachneigung Hauptgebäude E+D 14° - 52° Hauptgebäude E+1 14° - 37°
 - Dachform Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach)
 - Dacheindeckung Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Ausnahmen siehe 8.3.
 - Alle Dächer müssen mit naturtönen, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Ausnahmen siehe 8.3.
- 3.5** Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerkes zulässig
- Dachaufbauten, Gauben, Erker
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude (E+D) zulässig. Vom Ortsgang aus muß der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachfläche darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 75 cm betragen.
 - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassenbreite betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
 - Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
 - Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
 - Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Carport gefordert.

- Unzulässige Anlagen
 Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
- Abgrenzung von Verkehrsflächen
- Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken**
 - Zu privaten Grundstücksgrenzen:
 An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebe sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.
 - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:
 Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenebene bzw. Urgelände von jeweils 1,00 m. Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren
 - Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.
 - Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
 - Ausnahmsweise sind ganzzahlige, dachhauserstehende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
- Fasadengestaltung
 - Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
 - Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glasteile, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
 - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Point" festgesetzt sind:
 - Ausgleichsfläche A1 - A4: südöstlich im Bereich Güßgraben
 - Ziele:
 - Randeingrünung des Baugebietes im Südosten
 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
 - Naturnähere Gestaltung des Güßgrabens
 - Maßnahmen:
 - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) /
 - Umwandlung von Acker in Extensivwiesen, Extensivierung von Grünland /
 - Grabenrenaturierung
 - Ausgleichsfläche A5 (außerhalb des Geltungsbereiches): Flur-Nr. 6872, 6873, Gemarkung Greußenheim (siehe Anlage Planteil)
 - Ziele:
 - Erbildung der biologischen Vielfalt in der Flur östlich von Greußenheim (Flurlage "Würzburger Weg")
 - Biotopevernetzung
 - Maßnahmen:
 - Anlage und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke im Unterhang der Grundstücke - Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkunft
 - Ansatz artenreicher Magerwiesensmischungen (wahlweise oder in Kombination als Heudruschsaat, Heumulchsaat oder Einsaat mit Wiesensaatmischung aus gebietseigener Herkunft)
 - Extensivierung der Wiesenutzung (schürige Nutzung, Mähgutentnahme, Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel mit Ausnahme zur Bekämpfung von unerwünschten Neophyten)
- Für die Ausgleichsfläche A1 und A4 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung des Umweltberichts. Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 2 des Umweltberichts breitflächig einzusäen und zu mageren Glattflurwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
- Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
- Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
- Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
- Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
 - Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - Pflanzenauswahl und Wurzelraum
 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
 Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.
 - Versiegelung - Grünflächenanteil
 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsorge im Hinblick auf vermeintliche Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefs Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
 - Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzgitter oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionsschutz
 Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

- Erhaltungsbefehle / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
 - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm
 - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
- Vollzugsfristen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
 - Sonstige Anpflanzungen
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
- Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - Pflanzenqualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 189