



**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**
  - o 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
  - 4.4 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5.0 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
  - 5.1 Öffentliche Grünfläche
  - 5.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
  - 5.3 Zweckbestimmung: Bolzplatz
- 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 (Regen-Rückhalte-Becken)
- 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 Mindestdachneigung bei Hauptgebäuden
  - 9.3 Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden (Satteldach bzw. Pultdach)
  - 9.4 Vorgeschrriebene Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden (Ausnahme auf Antrag möglich)
  - 9.5 Empfohlene Grundstücksgrenzen
  - 9.6 Bezugsziffer zu gründerrechtlichen 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

**Textliche Hinweise**

H1: Wenn bei Erdarbeiten Bodenkundliche bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

H2: Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkundlicheuntersuchungen oder sonstige Bodenkundliche Untersuchungen durchgeführt, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

H3: Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:

- Genehmigte Biotiere für die Verwertung von Bodenmaterial, Bau- und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3644.
- Heim- und Erntegüter zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung 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 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.07.02, den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, werden in Verbindung mit der Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.10.2002 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 Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen ca. 30% Baum- und Gehölzflächen 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 Wandfläche 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, Schotterterrassen oder Rasenkammersteinen herzustellen. Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, die ein Mindestvolumen von 20 l je m<sup>2</sup> 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 Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Auf den Flächen mit Pflanzbindung zur Eingrünung des Siedlungsrandes ist pro angefangene 12 m laufende Grundstückslänge mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
    - 4.4 Ortsrandgestaltung / Entwicklung flächenhafter Biotop**

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 Rückhaltebecken im Süden ist als Erdbecken anzulegen. (Beckengröße ca. 380 m<sup>2</sup>, Grünfläche ca. 290 m<sup>2</sup>). Der Rand wird als artenreicher Grünrand mit dichter Bepflanzung aus 11 hochstämmigen Obstbäumen oder mittelgroßen Laubbäumen angelegt. Der Rand ist als extensiv genutzte Wiese (ungeädert, 1. Schnitt ab dem 30. Juni) zu pflegen oder als Alptrasbrache 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 Baugelbiets sind zwei Pflanzflächen (insgesamt 1.077 m<sup>2</sup>) vorgesehen. In diesen Flächen ist hierzu die Anpflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen. Das Grünland ist als extensiv genutzte Wiese (ungeädert, 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)**

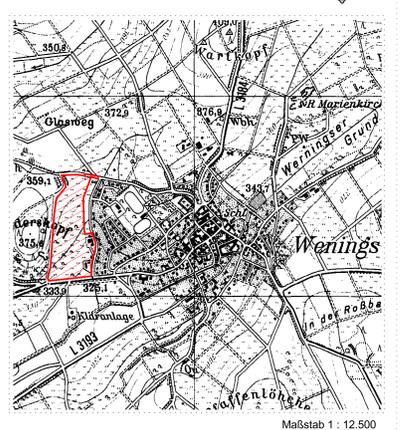
Eingriffsbereich	Fläche	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
Baufeldchen 1, Wohnbauschritt (ohne überplanten Bestand)	16.946 m <sup>2</sup>	Umsetzung Regenrückhaltebecken (Fläche Nr. 1), Restkompensation durch kommunales Ökoko
Baufeldchen 2, Wohnbauschritt	23.090 m <sup>2</sup>	Umsetzung der nördl. Ausgleichsfläche (Fläche Nr. 2), Restkompensation durch kommunales Ökoko
Erschließungsstraße und Fußweg 1, Wohnbauschritt	5.584 m <sup>2</sup>	Kompensation durch kommunales Ökoko
Erschließungsstraße und Fußweg 2, Wohnbauschritt	4.375 m <sup>2</sup>	Kompensation durch kommunales Ökoko

- 5. Liste der empfohlenen Gehölze**
- Baumarten:**
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
  - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
  - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Stieleiche (*Quercus robur*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Winterlinde (*Tilia cordata*)
  - Hängebirke (*Betula pendula*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
  - Wildbirne (*Fyrus communis*)
  - Melbeere (*Sorbus aria*)
- Straucharten:**
- Hasel (*Corylus avellana*)
  - Hirsch- / Holunder (*Sambucus racemosa*)
  - Schlehoborn (*Prunus spinosa*)
  - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - Hundsrose (*Rosa canina* agg.)
  - Roter Hirteneigel (*Cornus sanguinea*)
  - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
  - Weinrose (*Rosa rubiginosa* agg.)
  - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
  - Faulbaum (*Fraxinus alnus*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Filzrose (*Rosa tomentosa* agg.)
  - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
  - Salweide (*Salix caprea*)
- sowie hochstämmige Obstbäume**
- sowie traditionelle dorfpfliche Elemente wie:**
- Schling- und Kletterpflanzen:
  - Weißedle (*Clematis vitalba*)
  - Efeu (*Hedera helix*)
  - Waldgelbblatt (*Lonicera periclymenum*)
  - Jelängerjellier (*Lonicera caprifolium*)
  - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
  - Schlingklotterich (*Polygonum aubertii*)
- sowie als dorfpfliche Elemente:**
- Echter Wein, Spalierobst

**Vermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.08.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.10.2003 in den Gerner Stadtnachrichten.  
Gern, den..... Siegel der Stadt
- Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.11.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.12.2003 bis 08.01.2004 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 16.07.2004 als Satzung beschlossen.  
Gern, den..... Siegel der Stadt
- Bürgermeister
4. Genehmigungsvermerk
5. Inkrafttreten gem. 12 BauGB: Die Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
Gern, den..... Siegel der Stadt
- Bürgermeister

**Bauleitplanung der Stadt Gern Stadtteil Wenings**



**BP "Wohnpark Nucourt"**  
Stadt Gern, Stadtteil Wenings

Ingenieurbüro Schwab & Partner  
Mühlbacher Str. 15  
35649 Bischoffen  
Tel. 06444 921143  
Fax 06444 921144

bearbeitet: Dipl.-Ing. Birgit Faber, Dipl.-Ing. Günter Schwab  
gezeichnet: Dipl.-Ing. Birgit Faber  
geprüft: Dipl.-Ing. Günter Schwab  
Stand: 13.10.2004  
Maßstab: 1:1.000/12.500