

# Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



Sonstiges Sondergebiet, hier: Grüngut-Sammelplatz  
(§ 11 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

**GRZ 0,7** Grundflächenzahl

**GH 357 m** Gebäudehöhe  
über NN

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrtbereich

## Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB )



Flächen für Versorgungsanlagen



hier: Sickerwasserbecken



hier: Grüngut-Sammelplatz

## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Mittelspannungsfreileitung (VSE Verteilnetz / energis-Netzgesellschaft)

## Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

## Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**P1**

Pflanzmaßnahmen

## Sonstige Planzeichen



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
hier: Schutzabstand Bundesstraße

hier: Schutzabstand Mittelspannungsfreileitung (VSE Verteilnetz/energis-Netzgesellschaft)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

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

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen (§ 12 bzw. 14 BauNVO) nicht zulässig.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe des Pförtnerhauses) festgesetzt von:

GH = 357 m über NN

Die Gebäudehöhe im SO wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und Normalnull.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Zu- und Abfahrten, Wege, Aufschüttungen, Lagerplätze, befestigte Flächen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig.

## 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Zu- und Abfahrt der Grüngut-Sammelplatz

## 5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Mittelspannungsfreileitung (VSE Verteilnetz / energis-Netzgesellschaft)

## 6. Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Sickerwasserbecken. Das Sickerwasserbecken ist mit mindestens einer Böschung im Verhältnis 1:3 oder flacher (mindestens zu einer Seite hin) anzulegen.

## 7. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

siehe Planzeichnung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M1: Entwicklung von krautreichen Saumstrukturen

Innerhalb der Fläche für Abwasserbeseitigung gem. §9Abs.1Nr.14 BauGB ist das Umfeld des Sickerwasserbeckens, das nicht für bauliche Anlagen oder Wartungswege benötigt wird, naturnah zu begrünen. Hierzu sind diese Flächen einer gelenkten Sukzession mit dem Ziel der Entwicklung von Hochstaudenfluren zu überlassen. Hierzu ist die Fläche sporadisch, d.h. frühestens im Abstand von zwei Jahren, zu mähen, aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

### M2: Entwicklung von Feldgehölzen

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) im Raster 1,5m x 1,5m dichte Feldgehölze zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. In die Pflanzung sind 20% Heister gemäß Pflanzliste zu integrieren.

## 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

### P1: Strauchpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Sondergebietes

Die Böschungen innerhalb der Fläche für Abfallbeseitigung nach §9Abs.1Nr.14 BauGB sind intensiv durch Anlage einer Strauchpflanzung zu begrünen. Hierzu sind hier dichte Hecken durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher (siehe Pflanzliste) gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,0m x 1,5m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### P2: Südliche Randeingrünung durch Entwicklung von Feldgehölzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) im Raster 1,5m x 1,5m dichte Feldgehölzhecken zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. In die Pflanzung sind 10% Heister gemäß Pflanzliste zu integrieren. Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

### Pflanzliste Laubbäume (Beispiele)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Feldulme (Ulmus minor)  
Flatterulme (Ulmus laevis)  
Bergulme (Ulmus glabra)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Birke (Betula verrucosa)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Winterlinde (Tilia cordata)

### Pflanzliste Sträucher (Beispiele)

Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Roter Holunder (Sambucus racemosa)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hasel (Corylus avellana)  
Heckenrose (Rosa canina)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Liguster (Ligustrum vulgare)

### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 14-12 cm

Heister: 2xv, ab 100 m

Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. §9Abs.1Nr.25bBauGB.

## 10. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

siehe Planzeichnung

#### Sonstiges Sondergebiet- Grüngut-Sammelplatz

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1.1 Zulässige Nutzungen und Arten von baulichen Nutzungen

1. Befestigte Lagerflächen für die Lagerung von krautigem Grüngut und geschreddertem Holzigen Material
2. die Errichtung eines Bürocontainers mit abflussloser Grube
3. das Abstellen von Absetzcontainern
4. die Errichtung von Zäunen zum Schutz der Grüngut-Sammelplatz
5. die Errichtung von Elementen zur Erfassung der Grüngut-Sammelplatz
6. der Bau von Zuwegungen, Rangierflächen etc.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,7 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von: