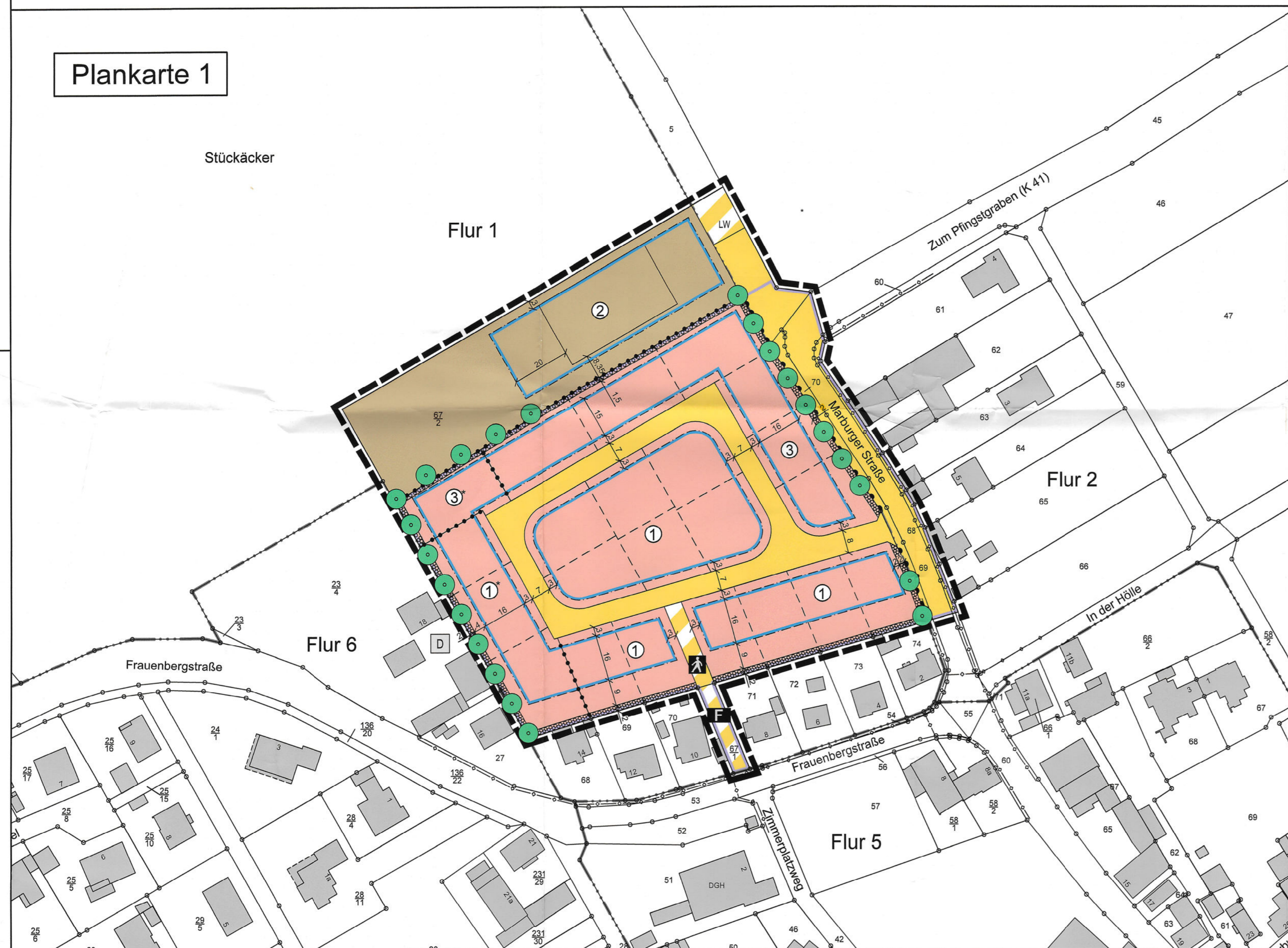


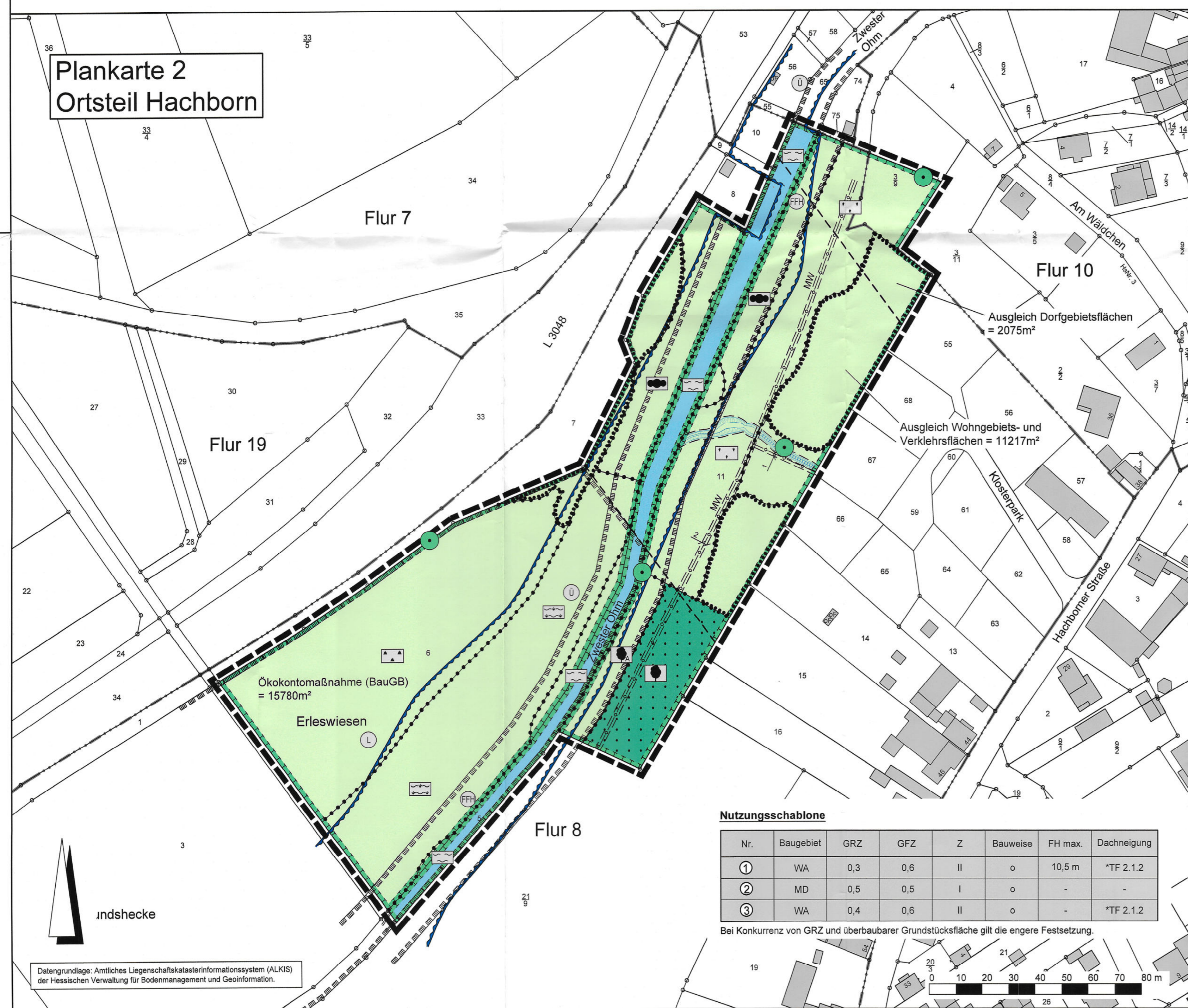
Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Beltershausen - Frauenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landwiese"

Plankarte 1



Plankarte 2
Ortsteil Hachborn



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH max.	Dachneigung
1	WA	0,3	0,6	II	o	10,5 m	*TF 2.1.2
2	MD	0,5	0,5	I	o	-	-
3	WA	0,4	0,6	II	o	-	*TF 2.1.2

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2018
 (GVBl. 2018 S. 198),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2
 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
 Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
 MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH max. maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 Fußweg
 Landwirtschaftlicher Weg
 Feuerwehrzufahrt
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik (nicht eingemessen)
 Schmutzwasserkanal (nicht eingemessen)
 Mischwasserkanal (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die

Regelung des Wasserabflusses
 Wasserflächen (Zwester Ohm)
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
 Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung:
 Überschwemmungsgebiet
 Naturnahes Einleitgewässer (geplant / Bestand)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer
 Entwicklungsziel: Naturnahes Ufergehölz / Auwald (TF 1.4.2)
 Entwicklungsziel: Sukzession / Ufergehölz / Auwald (TF 1.4.3)
 Entwicklungsziel: Wechselfeuchtes und feuchtes Extensivgrünland (TF 1.4.4)
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland (TF 1.4.5)
 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Erhalt und Entwicklung von punktuellen Gehölzen (TF 1.4.6)
 Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald (TF 1.4.7)
 Entwicklungsziel: Sukzession (TF 1.4.8)
 Anpflanzung von Laubbäumen
 Erhalt von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des
 Naturschutzrechtes
 Landschaftsschutzgebiet (Auenverbund Lahn-Ohm)
 FFH-Gebiet 5218-303 Zwester Ohm

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz
 unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der
 Infrastrukturleistungen (Abwasser)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der
 baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 1.1.3 Für das Dorfgebiet 2 gilt: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 6, 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Zulassungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 gilt:
 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthalten in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen:

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindeststandard von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.
 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindeststandard von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
 Im Allg. Wohngebiet 1 sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen (bei Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerlauf der Zwester Ohm festgesetzten Wasserflächen wird zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass eine naturnahe Umgestaltung unter anderem durch Entfernung der Befestigungen (Entfernung Stangenverbau und Steinbefestigungen) sowie Schaffung von Gewässeranrührungen, Uferabbrüchen, Flachwasserzonen, Einbringen von Natursteinerschüttungen (Geschiebedeput) und Wurzelstöcken zur Förderung vielfältiger Substrat- und Strömungsverhältnisse durchzuführen ist. Die Detailplanung bleibt einem separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
 1.4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnahes Ufergehölz/Auwald“ sind sämtliche standortfremde Gehölze (Hybridpappel) zu entfernen. Die bereits eingemessenen heimischen und standortgerechten Laubbäume sind zu erhalten. Anschließend ist die Fläche vollständig der natürlichen Sukzession bzw. Waldentwicklung zu überlassen. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll nicht entgegenwirken werden.
 1.4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession/Ufergehölz/Auwald“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Zur Unterstützung des Gehölzaufwuchses können lockere Initialpflanzungen mit Weidenstecklingen (Salix spec. 70 % Anteil) und Erlenstecklingen (Alnus glutinosa, 30 % Anteil) vorgenommen werden. Die Stecklinge sind vor Ort durch Nutzung autochthoner Materialien zu gewinnen. Die Anlage kleiner Stillgewässer (z.B. Sohlfläche rd. 25 m², Kronenflächen rd. 85 m²) im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll nicht entgegenwirken werden.
 1.4.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Wechselfeuchtes und feuchtes Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Pflegehinweis: Die erste Mahd soll zur Förderung des Dunklen Weizenkopfs-Ameisenbläulings (M. naevius) zwischen dem 20.05. und dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 15.06. erfolgen. Falls der zweite Weisenaufwuchs schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Mit dem Bewirtschafter der Fläche ist ein entsprechender Vertrag zu schließen. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll nicht entgegenwirken werden.
 1.4.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Pflegehinweis: Die jährliche Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizid sind unzulässig. Mit dem Bewirtschafter der Fläche ist ein entsprechender Vertrag zu schließen. Die Anlage kleiner Stillgewässer (z.B. Sohlfläche rd. 25 m², Kronenflächen rd. 85 m²) im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig. Die Anlage eines naturnahen Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll nicht entgegenwirken werden.
 1.4.6 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Erhalt und Entwicklung von punktuellen Gehölzen“ ist der punktuell beschriebene Bereich in seiner weiteren Entwicklung zuzulassen und dauerhaft zu erhalten. Pflegehinweis: Das umgebende Grünland ist als Extensivgrünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung zu pflegen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Mit dem Bewirtschafter der Fläche ist ein entsprechender Vertrag zu schließen.

1.4.7 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Laubwald“ sind sämtliche standortfremde Gehölze (Hybridpappel) zu entfernen. Die bereits eingemessenen heimischen Laubbäume sind zu erhalten. Anschließend ist die Fläche vollständig der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Laufdynamik des Fließgewässers soll nicht entgegenwirken werden.

1.4.8 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.9 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.10 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.11 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.12 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.13 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.14 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.15 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.16 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.17 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.18 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.19 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.20 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.21 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.22 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.23 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.24 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.25 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.26 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.27 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.28 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.29 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.30 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.31 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.32 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.33 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.34 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.35 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.36 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.37 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.38 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.39 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.40 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.41 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.42 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.43 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.44 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.45 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.46 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.47 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.48 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.49 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.50 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.51 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.52 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.53 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.54 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

1.4.55 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“ ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Einleitgewässers aus dem östlich benachbarten Bereich ist im Rahmen eines separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zulässig.

2.2 Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO

2.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabtragern und Holzlatzen in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.

2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Grundstücksreifflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO:

2.3.1 Mind. 90% der Grundstücksreifflächen (nicht bebaubare Fläche i. GRZ incl. Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind mind. 30% der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.
 Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Artenliste siehe 1.6.2.