NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANZEICHEN	ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	GRZ	GFZ	BAUWEISE	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE durch Baugrenze	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE in qm	OTTWAISE	FIRSTHÖHE	TRAUFHÖHE
N WA 1	WA	II	0,35	0,60	o. ED	1 WE / 125m² GF	370 m²	–	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 7,50 m
N WA 5, 7, 10, 13, 14	WA	II	0,35	0,60	o. ED	1 WE / 350m² GF	370 m²	–	AH_{max} 10,50 m	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m
N WA 2, 3	WA	II	0,35	0,60	o. E	1 WE / 250 m² GF	700 m²	–	AH_{max} 10,50 m	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m
N WA 4	WA	II	0,35	0,60	o. E	1 WE / 250 m² GF	–	–	AH_{max} 10,50 m	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m
N WA 6, 8, 9, 15	WA	II	0,35	0,60	o. E	1 WE / 300 m² GF	800 m²	–	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m
N WA 11, 12	WA	II	0,35	0,60	o. A	1 WE / 275 m² GF	750 m²	–	AH_{max} 10,50 m	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m
B WA 1, 2, 3, 4, 5	WA	II	0,35	0,60	o. A	2 WE/WG	–	–	AH_{max} 10,50 m	FH_{max} 12,50 m	TH_{max} 10,50 m

ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

- 0.1 Gemarkungsgrenze
- 0.2 Flurnummer (flur 4)
- 0.3 Flurstücksnummer
- 0.4 Flurstücksgrenze
- 0.5 Gebäude vorhanden
- 0.6 Graben / Böschung vorhanden
- 0.7 Höhenlinie vorhanden

ZEICHEN AUS DEM BAUMKATASTER

- 0.1 Baum vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanbereiches
2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
2.1 N WA 1 — Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: N WA 1
2.2 Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
3.1 WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig: - Schank- und Speisewirtschaften
Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen
- Ferienhäuser nach Art. 3 Absatz 3 Nr. 3 BayBauO in Plangebiet B WA 3
4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)
4.1 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B.: GRZ = 0,35
4.2 0,60 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B.: GFZ = 0,6
4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)
4.3.1 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl II
5. Zahl der zulässigen Grundstücksgrößen und Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
5.1 700 m² — Höchstmaß der zulässigen Grundstücksgrößen z.B.: max. 700 m²
5.2 2 WE/WG — Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude z.B.: max. 2 Wohneinheiten / Wohngebäude
5.3 1 WE / 250 m² GF — Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro m² vollendete Grundstücksfläche z.B.: max. 1 Wohneinheit / 250 m² vollendete Grundstücksfläche
6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
6.1 o. — Offene Bauweise
6.1.1 ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
6.1.2 E — nur Einzelhäuser zulässig
6.1.3 D — nur Doppelhäuser zulässig
6.2 — Baugrenze

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
7.1. Definition des unteren Bezugspunktes
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Bei Grundstücken mit mehreren zur Straße zugewandten Gebäudefronten, bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend.
7.2 Firsthöhe
7.2.1 FH_{max} 12,50 m — Maximal zulässige Firsthöhe über OK VKF Firsthöhe = 12,50 m
Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Pultdächern wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

7.3 Traufhöhe
TH_{max} 10,50 m — Maximal zulässige Traufhöhe über OK VKF z.B. Traufhöhe = 10,50 m
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

7.4 Attikahöhe bei Flachdächern
AH_{max} 10,50 m — Attikahöhe = 10,50 m
Definition des unteren Bezugspunktes
Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Attika des obersten Geschosses.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
8.1 Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO
Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der Grundflächen von Hauptgebäuden zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen allgemein zulässig.
8.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Müllboxneben(ein)hausungen und Gartenhütten bis zu einer maximalen Größe von 15 m² sind innerhalb der Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der sonstigen gekennzeichneten Flächen zulässig.
8.2.1 Umgrenzung speziell gekennzeichneter Flächen für Nebenanlagen

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
9.1 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
9.2.1 Mischverkehrsfläche
9.2.2 Fußgängerweg / Radweg
9.2.3 Wirtschaftsweg Grüne Kennzeichnung: Ausbau als Wiesenweg
9.3 Wohnweg (privat)

10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
10.1 Flächen für Versorgungsanlagen
10.1.1 Zweckbestimmung: Trafostation
10.1.2 Zweckbestimmung: Gasstation
11. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
11.1 Hauptgasleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
11.2 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des bebauten Plangebietes nicht zulässig.
12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
12.1 Öffentliche Grünflächen
12.1.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
12.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
12.2 Private Grünflächen
13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
13.1 Wasserflächen
13.1.1 Bach / Graben
13.2 Regelungen des Wasserabflusses
13.2.1 Zum Schutz des Grundwassers und insbesondere der Qualität sind im Boden verlegte Leitungen im gesamten Plangebiet mit Lehmabdichtung auszuführen.
Die Errichtung von Drainageleitungen ist unzulässig. Tiefgaragen dürfen nur in material eingeschwiegter Bauweise errichtet werden.
14. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
14.1 Im gesamten Plangebiet ist mit hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen. Bei Erkundungen wurde festgestellt, dass das Grundwasser zeitweilig bis zu 20 cm unter der Geländeoberfläche ansteht.
In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind vor permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18 195 Teil 6 Abschnitt 8 zu schützen. (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen)

15. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
15.1 Flächen für die Landwirtschaft
16. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
16.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
16.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
16.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
16.2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
Pflanzqualität: s. Pkt. 16.3.10
16.2.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
16.2.4 Erhaltung von Einzelbäumen
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Arten mit einem Stammumfang von 18/18 cm vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen. Im Fall einer heranrückenden Bebauung ist ein ausreichender Abstand zu den, der die Entwicklungsfähigkeit der Bäume gewährleistet.
16.3 Maßnahmen
Mit der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist, sofern nicht bereits erfolgt, in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Planung zu beginnen.
16.3.1 Maßnahme 1
Anlage von freiwachsenden Hecken am Siedlungsrand
Die Gehölzpflanzungen sind in einer Gesamtbreite von 3,0 m, ein. bis dreireihig, anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 bis 1,5 m. Neben Sträuchern sind mind. 5% Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume nach Hmx 1215 - 20 m). In die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen ("Bäume und Sträucher auf den Stock setzen").
Bäume:
Feldahorn – Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Salweide – Salix capirea
Sträucher:
Kornelkirsche – Cornus mas
Bluthartriegel – Cornus sanguinea
Haselnuss – Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn – Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Faulbaum – Rhamnus frangula
Hundsrose – Rosa canina
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Johannisbeere – Ribes alpinum
16.3.2 Maßnahme 2
Anlage von 8 Streuobstbäumen
Für die Anpflanzung der Streuobstbäume sind Apfelhochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm entsprechend folgender Sorteliste auszuwählen:
Sorten
Boskoop
Bretlacher
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
16.3.3 Maßnahme 3
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Grünland
Das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichen Grünlägern der neuen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artenzusammensetzung entsprechend dem artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs) vorgesehen. Das Grünland ist in den ersten 10 Jahren zur Aussamgerung mindestens zweimal jährlich zu nahen, danach mindestens einmal jährlich. Die Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.
16.3.4 Maßnahme 4
Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland
Zur Verbesserung der Artenzusammensetzung w erden das Heumulchsaatverfahren mit Ernteguut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artenzusammensetzung entsprechend dem artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs) v orgesehnben. Das Grünland ist in den ersten 10 Jahren zur Aussamgerung mindestens zweimal jährlich zu nahen, danach mindestens einmal jährlich. Die Mähgut ist abzufahren. Das Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.

16.3.5 Maßnahme 5
Optimierung des extensiv genutzten Grünlands zur Förderung des Ameisenbläulings
Die Mahd darf nur vor dem 15.06. und ent nach dem 01.09. durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.

16.3.6 Maßnahme 6
Feuchtgrünlandpflege (Bestandssicherung)
Das Grünland ist mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit und damit bei einer trockenen Witterung zu wählen.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Vom Lärmgeplagenbereich III betroffene Flächen entlang der Albert-Schweitzer- Straße
Innerhalb der betroffenen Baufenster sind Vöhn-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine natürliche Belüftung über in lärmabgewandte Seiten (Wiesen) angeordnetet Fenster möglich ist. Ist dies nicht bauteilbezogen möglich, sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen.
Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind im direkten Anschluss an den Lärm abgewandten Fassaden (im Westen) anzuordnen. Sie sind gegenüber der Lärmquelle (Norden) durch Schutzmauern mit einer Mindesthöhe von 2 m abzugrenzen.

16.3.7 Maßnahme 7
Invasive Maßnahme Steusoid
(Verhagerung/ Verbrachung aufwärd Geltungsbereich in der Gemarkung Dreieichenhain, Flur 4 "im unterteren Klingenberg", Flurstücke Nr. 195, 204, sowie der Flur 4 „im mittleren Klingenberg" Flurstücke 225, 226)
In diesem Bereich sind 30 m breite Gehölzbestandsstreifen mit jeweils einem Instandsetzungsschnitt und zwei Nachschnitten in einem Zeitraum von 3 Jahren zu pflegen. Nach 15 Jahren sind die Maßnahmen zu wiederholen.
Baumlücken sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen.
Das Grünland ist, nach Eindämmung des Gehölzaufwuchses mit Mulfger Mahd, ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
16.3.8 Maßnahme 8
Fledermauskasten, Nistkasten
Im Bereich der Streuobstfläche (Maßnahme 7) sind in den Obstbäumen 10 Fledermauskästen aufzuhängen (freiwillige Maßnahme).
In den Gehölzen auf dem ehemaligen Müllplatz sind als Übergangsbehung fünf Nistkästen für Spechte aufzuhängen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
In den Gehölzen am Klingenborngraben und in den Obstbäumen nördlich davon sind drei zusätzliche Steinkauzröhren zu befestigen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).
16.3.9 Maßnahme 9
Totholzlager
Die alten, vergrabenen Obstbäume sind zur Erhaltung des Lebensraums für Totholzinsekten nach der Räumung des Baugebiets im Bereich des ehemaligen Müllbergs nördlich des Geltungsbereichs zu lagern.
16.3.10 Straßenbäume
Innerhalb der Planstraße A sind mind. 10 Straßenbäume mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 9 qm. Die angepeltenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.
empfohlene Sorten:
- Stadtbirne – Pyrus calleryana "Chanticleer"
- Spitzahorn – Acer platanoides "Cleveland"
- Purpurerle – Alnus spaethii
- Baumhasel – Corylus colurna
- Schwedische Mehlbeere – Sorbus intermedia "Brouwers"

16.3.11 Private Grünflächen – Hausgärten
Nicht bebaubige Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei wollen Gewaegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.
Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. (mittelgroßer Baum, max. Höhe 12/15 - 20 m) oder 3 Ordnung (kleiner Baum, max. Höhe 7/ 2 - 15 m) oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
16.4 Geschützte Biotope nach § 30 (BNatSchG)
KD = Kohldistelwiese
HP = Hecken- und Flgebüschpflze
WS = Wiesenkropf-Silgenwiese
GU = Quellgebiet mit Quellrinne
GO = Streuobst

17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)
17.1 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
17.1.1 Lärmpegelbereich III – erforderl. R'w,res des Außenbauteils in dB(A) = 35
17.1.2 Lärmpegelbereich IV – erforderl. R'w,res des Außenbauteils in dB(A) = 40
17.1.3 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten baulichte Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) sind zum Schutz von Aufenthalts- und Büroräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Tabelle 8: DIN 4109

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Lfd. Nr.	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm	Geforderte Schalldämmung in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich	Raumarten
				Büroräume und ähnliches
		erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	30 bis 35	35	30
2	II	35 bis 40	40	35
3	III	40 bis 45	45	40
4	IV	45 bis 50	50	45
5	V	50 bis 55	55	50
6	VI	55 bis 60	60	55
7	VII	> 60	65	60

1) Für Aufenthaltsräume in Büros, die keinen der vorstehenden Außenlärm verursachen, darf das erforderliche R'w,res der Außenbauteile um 5 dB vermindert werden. Die Anforderungen sind hier aufgrund der Bilrichtlinien Gegebenenfalls festzulegen.

Tabelle 9: DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$R'_{w,res}$ in dB	30	35	40	45	50	55	60	65	65
2	Spalte 2	1,5	2,0	3,5	5,0	7,0	8,5	10	12	12
3	Spalte 3	1,0	1,5	2,5	3,5	5	7	8,5	10	10

Spalte 1: Gesamtwert der erf. Außenbauteilmasse in m²
Spalte 2: Zweifache eines Außenbauteilmasses in m²
Spalte 3: Einfache eines Außenbauteilmasses in m²

Weiterhin zu berücksichtigen:
Von den Lärmgebieten III und IV betroffene Flächen entlang der Riesweiser Straße
Innerhalb der betroffenen Baufenster sind Vöhn-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine natürliche Belüftung über in lärmabgewandte Seiten (Wiesen) angeordnetet Fenster möglich ist. Ist dies nicht bauteilbezogen möglich, sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen.
Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind im direkten Anschluss an den Lärm abgewandten Fassaden (im Westen) anzuordnen. Sie sind gegenüber der Lärmquelle (Norden) durch Schutzmauern mit einer Mindesthöhe von 2 m abzugrenzen.

16.3.6 Maßnahme 6
Feuchtgrünlandpflege (Bestandssicherung)
Das Grünland ist mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit und damit bei einer trockenen Witterung zu wählen.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Vom Lärmgeplagenbereich III betroffene Flächen entlang der Albert-Schweitzer- Straße
Innerhalb der betroffenen Baufenster sind Vöhn-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine natürliche Belüftung über in lärmabgewandte Seiten (Wiesen) angeordnetet Fenster möglich ist. Ist dies nicht bauteilbezogen möglich, sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen.
Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind im direkten Anschluss an den Lärm abgewandten Fassaden (im Westen) anzuordnen. Sie sind gegenüber der Lärmquelle (Norden) durch Schutzmauern mit einer Mindesthöhe von 2 m abzugrenzen.

15. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
15.1 Flächen für die Landwirtschaft
16. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
16.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
16.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
16.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
16.2.2 Anpflanzung von Einzelbäumen
Pflanzqualität: s. Pkt. 16.3.10
16.2.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
16.2.4 Erhaltung von Einzelbäumen
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Arten mit einem Stammumfang von 18/18 cm vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen. Im Fall einer heranrückenden Bebauung ist ein ausreichender Abstand zu den, der die Entwicklungsfähigkeit der Bäume gewährleistet.
16.3 Maßnahmen
Mit der Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist, sofern nicht bereits erfolgt, in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Planung zu beginnen.
16.3.1 Maßnahme 1
Anlage von freiwachsenden Hecken am Siedlungsrand
Die Gehölzpflanzungen sind in einer Gesamtbreite von 3,0 m, ein. bis dreireihig, anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 bis 1,5 m. Neben Sträuchern sind mind. 5% Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume nach Hmx 1215 - 20 m). In die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen ("Bäume und Sträucher auf den Stock setzen").
Bäume:
Feldahorn – Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Salweide – Salix capirea
Sträucher:
Kornelkirsche – Cornus mas
Blutharthriegel – Cornus sanguinea
Haselnuss – Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn – Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Faulbaum – Rhamnus frangula
Hundsrose – Rosa canina
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Johannisbeere – Ribes alpinum
16.3.2 Maßnahme 2
Anlage von 8 Streuobstbäumen
Für die Anpflanzung der Streuobstbäume sind Apfelhochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm entsprechend folgender Sorteliste auszuwählen:
Sorten
Boskoop
Bretlacher
Goldparmäne
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
16.3.3 Maßnahme 3
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Grünland
Das Heumulchsaatverfahren mit Ernteguut von artenreichen Grünlägern der neuen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artenzusammensetzung entsprechend dem artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs) v orgesehnben. Das Grünland ist in den ersten 10 Jahren zur Aussamgerung mindestens zweimal jährlich zu nahen, danach mindestens einmal jährlich. Die Mähgut ist abzufahren. Das Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.
16.3.4 Maßnahme 4
Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland
Zur Verbesserung der Artenzusammensetzung w erden das Heumulchsaatverfahren mit Ernteguut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artenzusammensetzung entsprechend dem artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs) v orgesehnben. Das Grünland ist in den ersten 10 Jahren zur Aussamgerung mindestens zweimal jährlich zu nahen, danach mindestens einmal jährlich. Die Mähgut ist abzufahren. Das Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.
16.3.5 Maßnahme 5
Optimierung des extensiv genutzten Grünlands zur Förderung des Ameisenbläulings
Die Mahd darf nur vor dem 15.06. und ent nach dem 01.09. durchgeführt werden. Das Mähgut ist abzufahren.
Erhaltungsdüngungen sind nach 10 Jahren zulässig, wenn das Erforderniis durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen und gegenüber der UNB (Untere Naturschutzbehörde) dargelegt ist. Herbizidausbringung ist ausgeschlossen.
Sollte wegen Bodennässe eine Befahrbarkeit der Flächen vor dem 15.06. nicht möglich sein, kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem 15.06. gemäht werden. In der Zeit kurz vor Beginn bzw. während der Blüte des Wiesenknopfs ab Ende Juni bis Ende August darf zur Förderung des Ameisenbläulings jedoch nicht gemäht werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Stellplatzsatzung
Auf die Einhaltung der aktuellen Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich wird hingewiesen.

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletteste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Lanceaant für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Extenstraße 1 zu melden. Denkmale und Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in gewegter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Sie können dann, wenn die in Erdarbeiten Betroffen entsprechend zu belehren.

Bodenschutz
Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915 vor Beginn der Bauarbeiten abzuhragen und fachgerecht einzulagern.

Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet der Zone III B. Auf die Musterschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Entwässerungssatzung
Auf die Einhaltung der aktuellen Entwässerungssatzung EWS der Stadt Dreieich wird hingewiesen.

Gewässerrandstreifen
Entlang der Gewässer sind die Schutzbestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 23 des Hessischen Wassergesetzes zu beachten.

Altablagerungen
In Teilen des Baugebietes haben sich früher kleinere Steinbrüche befunden. Hinweise, dass dies mit anderen Materialien als Boden verfüllt wurden, liegen nicht vor. Vöreden im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Baumschutzsatzung
Auf die Einhaltung der aktuelen Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen von der Stadt Dreieich w