



Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 121 D1 "Wetzgau-Nord" Änderung (Waldau) überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:  
i.d.F.v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2021  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Landesbauordnung (LBO)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO)  
i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 18.07.2019  
i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120 C "Waldau Wasen"**

**1.1 Art der Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO i.V.m.  
§ 1 (5), (6) BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet**

innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:  
- Schank- und Speisewirtschaft  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltung  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§§ 16 - 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Einschrieb im Lageplan 0,4.

Im Bereich WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
Im Bereich WA 2 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich WA 1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 Meter.  
Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 13,0 Meter.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

**1.3 Höhenlage von Gebäuden**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 30 cm überschritten und um bis zu 50 cm unterschritten werden.

**1.4 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.  
§ 22 (1), (2) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan Offene Bauweise, im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

**1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sowie Zufahrten sind, da sie wasserdurchlässig anzulegen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.7 Nebenanlagen**  
§ 14 (1) i.V.m.  
§ 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2(2) der Landesbauordnung für Baden – Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

**1.8 Ein- und Ausfahrtsverbot**

Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Stellen nicht zulässig.

**1.9 Private Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Maßnahme 1: "Entwicklung einer Magerwiese"**  
Die Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflege als Extensivgrünland ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September, Mahdgut abräumen. In den ersten beiden Jahren sind Schropfschnitte zulässig. Für die Wiesensaat sind gebietsheimische und artenreiche Saatgut zu verwenden. Herstellung eines sehr feinen Saates mit Anwesenheit der Ansaat.

**Maßnahme 2: "Rodungszeitpunkt"**  
Zur Vermeidung einer ungewollten Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**Maßnahme 3: "Ausleuchtungsverzicht Waldrand"**  
Zur Vermeidung einer Störung von Tieren ist auf eine starke Ausleuchtung der umgebenden Waldländer zu verzichten.

**Pflanzgebiet 1: "Einzelbäume auf den Baugrundstücken"**  
Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz SU 16 cm vorzusehen oder einem hochstämmigen Obstbaum SU 12 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Artenvorschlüsse siehe Pflanzliste 1 und Pflanzliste Obstbaumsorten.

**Pflanzliste 1:**  
Feld-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Winter-Linde (Tilia cordata)

**1.11 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

**2.1 Dacheindeckung**

Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Dachterrassen sind möglich.

**2.2 Außenanlagen und Freiflächen**  
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute und nicht als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten und lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

**2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.  
Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern nur aus Naturstein zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind nicht zulässig.

**2.2.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grundstücksgrenze ist mit heimischem, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

**2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze**

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.**  
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**Pflanzliste 2:**  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Winter-Linde (Tilia cordata)

**Pflanzliste 3:**  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Hasehuss (Corylus avellana)  
Zweigflügler Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Eionymus europaeus)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schneeball (Viburnum opulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)

**Pflanzgebiet 4: "Verkehrsgrün"**  
Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt. Auf den Grünflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze SU 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 4. Die eingetragene Lage ist bindend.

**Pflanzliste 4:**  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

**Pflanzgebiet 5: "Dachbegrünung"**  
Dachflächen sind mit einer Substratstärke von mind. 15 cm extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Artenvorschlüsse siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

**Pflanzliste Dachbegrünung:**  
Kartäusenecke (Dianthus carthusianorum)  
Rotes Habichtskraut (Hieracium aurantiacum)  
Felsenmelde (Hieracium saxifraga)  
Rottmoossedum (Sedum album)  
Felsen-Fethenille (Sedum reflexum)  
Milder Mauerpfeffer (Sedum sesuviale)  
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)  
Kaukasus-Sedum (Sedum spurium)  
Spinwebdachwurz (Sedum arachnoideum)  
Bergdackelwurz (Sempervivum montanum)  
Kartäusenecke (Dianthus carthusianorum)

**Pflanzgebiet 6: "Private Gärten"**  
Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzgebiet 7: "Eingrünung Parkplätze"**  
Je angefangener 4 Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz SU 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenvorschlüsse siehe Pflanzliste 5. Für den Baum ist dabei mindestens die Flächengröße eines Stellplatzes anzusetzen.

Die Anzahl der Bäume die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen sind, können für das Pflanzgebiet 1, Einzelbäume auf den Baugrundstücken" zur Anrechnung gebracht werden.

**Pflanzliste 5:**  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**2.1 Dacheindeckung**

Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Dachterrassen sind möglich.

**2.2 Außenanlagen und Freiflächen**  
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute und nicht als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten und lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

**2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.  
Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern nur aus Naturstein zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind nicht zulässig.

**2.2.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Grundstücksgrenze ist mit heimischem, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

**2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze**

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.**  
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**Pflanzliste 2:**  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
Winter-Linde (Tilia cordata)

**Pflanzliste 3:**  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Hasehuss (Corylus avellana)  
Zweigflügler Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Eionymus europaeus)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Weißer Schneeball (Viburnum opulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)

**Pflanzgebiet 4: "Verkehrsgrün"**  
Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt. Auf den Grünflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze SU 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 4. Die eingetragene Lage ist bindend.

**Pflanzliste 4:**  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

**Pflanzgebiet 5: "Dachbegrünung"**  
Dachflächen sind mit einer Substratstärke von mind. 15 cm extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Artenvorschlüsse siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

**Pflanzliste Dachbegrünung:**  
Kartäusenecke (Dianthus carthusianorum)  
Rotes Habichtskraut (Hieracium aurantiacum)  
Felsenmelde (Hieracium saxifraga)  
Rottmoossedum (Sedum album)  
Felsen-Fethenille (Sedum reflexum)  
Milder Mauerpfeffer (Sedum sesuviale)  
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)  
Kaukasus-Sedum (Sedum spurium)  
Spinwebdachwurz (Sedum arachnoideum)  
Bergdackelwurz (Sempervivum montanum)  
Kartäusenecke (Dianthus carthusianorum)

**Pflanzgebiet 6: "Private Gärten"**  
Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzgebiet 7: "Eingrünung Parkplätze"**  
Je angefangener 4 Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz SU 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenvorschlüsse siehe Pflanzliste 5. Für den Baum ist dabei mindestens die Flächengröße eines Stellplatzes anzusetzen.

Die Anzahl der Bäume die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen sind, können für das Pflanzgebiet 1, Einzelbäume auf den Baugrundstücken" zur Anrechnung gebracht werden.

**Pflanzliste 5:**  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Stengumpenacker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 3-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.  
Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

**Wiesensensivierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"**  
Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung