

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 12)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-  
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Fest-  
setzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen  
werden können/Röhrlicht  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelbaum zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bep-  
flanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-  
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)  
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 5 und 11)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
zugunsten der Gemeinde

Umgrenzung der Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 16)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der  
Bergbau umgeht oder die für den Abbau von  
Mineralien bestimmt sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 18)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden  
erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
(siehe textliche Festsetzung Nr. 17)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel  
in dB(A)/m²  
(t = tag 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr / n = nacht 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> Uhr)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

656/654

7. Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10 % der Grund-  
stücksfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen  
zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dicht (mehrreihig und  
mehrschichtig) und zusammenhängend mit 45 Pflanzen je  
100 m² (2 Bäume 1. Ordnung, 3 Bäume 2. Ordnung,  
40 Sträucher) in einer Mindestbreite von 5 m durchzuführen.  
Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 cm Stamm-  
umfang oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von  
200 cm, Sträucher zweimal verpflanzt 60-100 cm, anzu-  
pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu  
erhalten. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6  
sind anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Auf den Baugrundstücken sind je 500 m² versiegelte Fläche  
außerhalb der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7  
bestimmten Pflanzflächen 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume  
2. Ordnung der folgenden Pflanzenliste anzupflanzen und zu  
erhalten. Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt als Stamm-  
busch eine Mindesthöhe von 250 cm bzw. als Hochstamm  
einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Um jeden  
Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens  
12 m² mit einem Mindestradius von 1,25 m, gemessen vom  
Stammmittelpunkt, von jeglicher Versiegelung freizuhalten und  
vor Überfahren zu schützen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b  
BauGB).
- Bäume 1. Ordnung  
Stieleiche Quercus robur  
Tilia cordata  
Acer pseudoplatanus  
Bergahorn Quercus petraea  
Borophorn Acer pseudoplatanus  
Winterlinde Tilia cordata  
Bäume 2. Ordnung  
Vogelbeere Sorbus aucuparia  
Sanddorn Betula pendula  
Hainbuche Carpinus betulus  
Feldahorn Acer campestre
9. Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze innerhalb  
oder am Rand der Stellplatzreihe mindestens ein Baum der in  
den Textlichen Festsetzung Nr. 8 genannten Arten und Quali-  
tät mit einer offenen Baumreihe von mindestens 12 m² an-  
zupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (ge-  
mäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Wandflächen, die auf einer Länge von mehr als 10 m weder  
Fenster noch Türen, Tore oder andere Wandöffnungen auf-  
weisen, sind zu begrünen. Je 5 lfm, sind 2 Rank- oder Klet-  
terpflanzen gleicher Art zu pflanzen und zu erhalten (gemäß  
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
11. Geländehöhen am Standort zu erhaltender Bäume sind beizu-  
behalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachge-  
rechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen  
werden. Der Bereich der Kronentraufe ist von jeglicher Ver-  
siegelung freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

12. Die Fläche für die Landwirtschaft ist als Streuobstwiese zu  
entwickeln. Sie ist mit Hochstamm-Obstbäumen bewährter  
regionaltypischer Sorten im Abstandsverband von  
10 m x 10 m zu bepflanzen und extensiv und dauerhaft zu  
unterhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a  
und b BauGB).
13. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen  
dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen  
den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zu-  
geordnet, die in den Baugebieten, Verkehrsflächen und Grün-  
flächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen ent-  
sprechend durchgeführt werden; Sie sind innerhalb der Bau-  
grundstücke bzw. der Grünflächen durch den jeweiligen  
Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf  
den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode  
(Oktober bis April), auf den Verkehrsflächen in der auf den  
Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode  
(Oktober bis April) durch die Gemeinde Wathlingen durchzu-  
führen (gemäß § 8a BNatSchG).
14. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen  
bemißt sich gemäß § 18 BauNVO nach der Höhe über der  
Oberkante der jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche.
15. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte maximale Höhe  
baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige,  
aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu  
5 m überschritten werden.
16. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von  
baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Ein-  
friedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnbor-  
kante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
17. Die durch VF2 und VF7 gekennzeichneten Flächen, deren  
Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet  
sind, sind bei baulicher Nutzung zu versiegeln bzw. der  
Bodenaustrub ist gezielt zu entsorgen. Die durch VF10  
gekennzeichnete Fläche, deren Boden erheblich mit umwelt-  
gefährdenden Stoffen belastet ist, ist vor einer baulichen  
Nutzung gezielt auf Schadstoffe zu untersuchen und gegebenen-  
falls zu versiegeln bzw. zu reinigen (gemäß § 9 (5) Nr. 3  
BauGB).
18. Die durch gekennzeichnete Fläche ist von einer Bebau-  
ung freizuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude und Anlagen, die  
durch den Bergwerksunternehmer für den Bergwerksbetrieb  
errichtet werden sollen. Die Textliche Festsetzung Nr. 16 ist  
nicht anzuwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist  
auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder  
zwischenzuspeichern. Die Anlage von Zwischenspeichern ist  
auch als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB  
möglich. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG bleiben un-  
berührt (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
2. Das auf Verkehrsflächen über die belebte Bodenschicht zu  
versickern oder Regenwasserrückhalteanlagen zuzuführen  
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
3. Neu anzulegende Verkehrsflächen müssen jeweils einen min-  
destens 2 m breiten Grünstreifen enthalten, der auf einer  
Strecke von 50 m höchstens zweimal durch insgesamt 10 m  
breite Zufahrten unterbrochen werden darf und ansonsten vor  
Überfahren zu schützen ist und der in einem unregelmäßigen  
Abstand von mindestens 5 m und maximal 15 m, im Durch-  
schnitt aber von 10 m mit standortgerechten heimischen  
Laubbäumen als Hochstamm, Stammumfang mindestens  
16 cm, ausschließlich einer der folgenden Arten zu be-  
pflanzen ist (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB):  
Stieleiche Quercus robur  
Winterlinde Tilia cordata  
Bergahorn Acer pseudoplatanus
4. Die durch gekennzeichnete private Grünfläche - begrünte  
Fläche ist als Röhrlichtfläche zu entwickeln und zu erhalten  
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
5. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz-  
ungen sowie von Laubgehölzen sind Laubgehölze zu erhalten  
und bei Abgängigkeit durch Bäume der in der Textlichen Fest-  
setzung Nr. 8 genannten Arten zu ersetzen (gemäß § 9 (1)  
Nr. 25a und b BauGB).
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und son-  
stigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen  
Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dicht  
(mehrreihig und mehrschichtig) und zusammenhängend mit  
45 Pflanzen je 100 m² (2 Bäume 1. Ordnung, 3 Bäume  
2. Ordnung, 40 Sträucher) durchzuführen. Bäume müssen  
zum Zeitpunkt der Pflanzung folgenden Anforderungen ge-  
nügen: Bäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens  
12 cm oder als Stammbusch Mindesthöhe 200 cm, Sträu-  
cher zweimal verpflanzt 60-100 cm. Pflanzungen sind fach-  
gerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 (1)  
Nr. 25a und b BauGB).

