

Übersicht über die im Ergebnis der Abwägung vorgenommenen Änderung von Festsetzungen im 2. Entwurf gegenüber dem 1. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)														
1	Flurstücksbezeichnung Neueinteilung der Flurstücke 1926 und 1927, Flur 5, Gemarkung Kranichfeld	Flurstücke 1926 und 1927	Flurstücke 1926/2, 1926/3, 1926/4, 1926/5, 1926/6, 1926/7, 1926/8, 1926/9														
2	Art der baulichen Festsetzung Konkrete Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Wohngebäude“ und „Wohn- und Geschäftshaus“	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>1.1 Fläche für Wohnen</p> <p>1.1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Wohnen festgesetzt.</p> <p>1.1.2 Auf der Fläche für Wohnen sind Wohngebäude und ausschließlich Nebenanlagen, welche dem Wohnzweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 Abs. S. 1 und 3 BauNVO zulässig.</p> <p>1.1.3 Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>1.2 Fläche für Wohn- und Gewerbebezüge</p> <p>1.2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Wohn- und Gewerbebezüge festgesetzt.</p> <p>1.2.2 Zulässig auf der Fläche für Wohn- und Gewerbebezüge sind Gebäude und bauliche Anlagen mit</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohnungen, (2) Räumen für Beherbergungszwecke, (3) Räumen für Schank- und Speisewirtschaft, (4) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung, (5) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb, (6) Räumen für die Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. 	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>1.1 Wohngebäude</p> <p>1.1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind die Flächen für Wohngebäude W1-W5 festgesetzt.</p> <p>1.1.2 Auf der Fläche für Wohngebäude W1-W5 sind Wohngebäude und Nebenanlagen, welche dem Wohnzweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>1.2 Wohn- und Geschäftshaus</p> <p>1.2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist die Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH festgesetzt.</p> <p>1.2.2 Zulässig auf der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH sind ein Gebäude und bauliche Anlagen für</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohnzwecke, (2) Beherbergungszwecke, (3) eine Schank- und Speisewirtschaft, (4) eine funktionsgemäße allgemeine Versorgung, (5) Verwaltung und den Betrieb, (6) die Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. <p>1.2.3 Auf der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH sind ausschließlich der Wohn- und Gewerbenutzung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.</p>														
3	Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der zulässigen bau-feldbezogenen maximal zulässigen Grundfläche, welche alle baulichen Anlagen umfasst	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine baukörperbezogene, maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt. Die Baukörper sind mit W1-W5 und WGH in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. .</p> <p>2.2 Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen W1 bis W5 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird jeweils um maximal 165 m² innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche überschritten werden. <p>2.3 Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 i. V. m. S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche des WGH durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO <p>um maximal 395 m² innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche überschritten werden.</p> <p>2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 gilt die im Punkt 2.2 und 2.3 zugelassene Überschreitungsmöglichkeit auch für Stützmauern und Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.</p>	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>2.1 Es ist eine bau-feldbezogene, maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt. Die Baufelder sind mit W1-W5 und WGH in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Die maximal zulässige Grundfläche umfasst alle Haupt- und Nebengebäude sowie die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1</td> <td>420 m²</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>420 m²</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>420 m²</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>420 m²</td> </tr> <tr> <td>W5</td> <td>420 m²</td> </tr> <tr> <td>WGH</td> <td>1.410 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung	Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen	W1	420 m²	W2	420 m²	W3	420 m²	W4	420 m²	W5	420 m²	WGH	1.410 m²
Art der baulichen Nutzung	Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen																
W1	420 m²																
W2	420 m²																
W3	420 m²																
W4	420 m²																
W5	420 m²																
WGH	1.410 m²																

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)																																
4	Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlage	<p>Festsetzung der Höhe der unteren und oberen Bezugspunkte baulicher Anlagen je Baufeld in Meter über NHN im zeichnerischen Teil sowie folgende textliche Festsetzungen:</p> <p>2.5 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß (Fußbodenoberkante Erdgeschoss) und als Höchstmaß (bezogen auf den höchsten Punkt des Daches) je Baukörper bestimmt.</p> <p>2.6 Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen eine gestaffelte Höhe festgesetzt. Gebäudeteile gleicher Höhe werden mit I, II, III und IV gekennzeichnet.</p> <p>2.7 Abweichungen der Höhe um einen Höhenmeter sind ausnahmsweise zulässig, soweit die relative Höhe (Differenz Oberkante Fußboden und Oberkante Daches) bewahrt bleibt.</p> <p>2.8 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude W1-W5 und des WGH darf auf dem mit Garage gekennzeichnetem Gebäudeteil mit Solaranlagen und technischen Anlagen um max. 1,00 m überschritten werden.</p>	<p>Festsetzung der Höhe der unteren und oberen Bezugspunkte baulicher Anlagen je Baufeld in Meter über NHN im zeichnerischen Teil sowie folgende textliche Festsetzungen:</p> <p>2.2 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen je Baufeld festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK EG) als zwingend und als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage (OK Gebäude) als maximal zulässige Höhe bestimmt. Für die Wohngebäude W1-W5 gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Für das Wohn- und Geschäftshaus WGH gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Außenkante der Dachhaut (obere Traufe). Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen eine gestaffelte Höhe festgesetzt. Gebäudeteile gleicher Höhe werden mit I, II, III und IV gekennzeichnet.</p> <table border="1" data-bbox="1234 774 1948 1130"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> <th colspan="2">Zulässige Höhe baulicher Anlagen</th> </tr> <tr> <th>OK EG</th> <th>OK Gebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1</td> <td>315,50 M ü. NHN</td> <td>320,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>319,00 M ü. NHN</td> <td>323,50 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>322,50 M ü. NHN</td> <td>327,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>326,00 M ü. NHN</td> <td>330,50 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>W5</td> <td>330,30 M ü. NHN</td> <td>335,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>WGH I</td> <td>330,00 M ü. NHN</td> <td>333,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>330,00 M ü. NHN</td> <td>338,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>330,00 M ü. NHN</td> <td>342,00 M ü. NHN</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>333,00 M ü. NHN</td> <td>341,00 M ü. NHN</td> </tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung	Zulässige Höhe baulicher Anlagen		OK EG	OK Gebäude	W1	315,50 M ü. NHN	320,00 M ü. NHN	W2	319,00 M ü. NHN	323,50 M ü. NHN	W3	322,50 M ü. NHN	327,00 M ü. NHN	W4	326,00 M ü. NHN	330,50 M ü. NHN	W5	330,30 M ü. NHN	335,00 M ü. NHN	WGH I	330,00 M ü. NHN	333,00 M ü. NHN	II	330,00 M ü. NHN	338,00 M ü. NHN	III	330,00 M ü. NHN	342,00 M ü. NHN	IV	333,00 M ü. NHN	341,00 M ü. NHN
Art der baulichen Nutzung	Zulässige Höhe baulicher Anlagen																																		
	OK EG	OK Gebäude																																	
W1	315,50 M ü. NHN	320,00 M ü. NHN																																	
W2	319,00 M ü. NHN	323,50 M ü. NHN																																	
W3	322,50 M ü. NHN	327,00 M ü. NHN																																	
W4	326,00 M ü. NHN	330,50 M ü. NHN																																	
W5	330,30 M ü. NHN	335,00 M ü. NHN																																	
WGH I	330,00 M ü. NHN	333,00 M ü. NHN																																	
II	330,00 M ü. NHN	338,00 M ü. NHN																																	
III	330,00 M ü. NHN	342,00 M ü. NHN																																	
IV	333,00 M ü. NHN	341,00 M ü. NHN																																	
5	Bauweise: Festsetzung der Bauweise für die Wohngebäude	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>3.2 Innerhalb der Fläche für Wohnen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)</p> <p>3.3 Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)</p>	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>3.2 Innerhalb der Baufelder W1-W5 und WGH ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.</p>																																
6	Stellplätze und Garage: Streichung der Festsetzung zu Stellflächen	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>4.3 Stellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Fläche zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche und auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze und Absicherung der Grundstückszufahrt“ festgesetzt.</p>																																
7	Verkehrsfläche: Festsetzung der Zweckbestimmung der privaten Verkehrsfläche	<p>5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine private Verkehrsfläche in einer durchgängigen Breite von 2,80 m festgesetzt.</p> <p>5.2 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>																																	
8	Grünflächen: Festsetzung privater Grünflächen „Hausgarten“, Weinberg“ und „Ausgleichsfläche 4“ sowie Festsetzung inhaltlicher Bestimmungen für diese Grünflächen	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>6.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Weinbau festgesetzt.</p> <p>6.2 Auf der Fläche für Weinanbau sind der Anbau von Weinreben, Wirtschaftswege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß 1.3.3 zulässig.</p> <p>6.3 Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (1) ein Schuppen zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Größe von 55 m², (2) Kleines Standgewässer zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Fläche von 95 m² als funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen im Freien für den Anbau von Weinreben zulässig. ...</p> <p>6.5 Treppen und Rampen sind ausnahmsweise zulässig.</p>	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>6.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgarten“, „Weinberg“ und „Ausgleichsfläche 4“ festgesetzt.</p> <p>6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m unzulässig.</p> <p>6.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind sichtbehindernde Einfriedungen unzulässig.</p> <p>6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ sind ausschließlich der Anbau von Weinreben, Wirtschaftswege und folgende funktionsgemäße Anlagen für den Anbau von Weinreben zulässig: (1) Schuppen zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Größe von 55 m², (2) Wasserbecken zur Berieselung der Rebflächen mit einer maximalen Fläche von 95 m²</p> <p>6.5 Treppen und Stützwände bis zu einer Höhe von 1,50 m und Rampen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Weinberg“ zulässig.</p> <p>6.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche 4“ ist die Anlage von Trockenrasen zulässig. Auf der Ausgleichsfläche 4 ist die Ausgleichsmaßnahme AM 4 festgesetzt.</p>																																

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)
9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ergänzungen der Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Textliche Festsetzung 7.1)	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das auf dem Grundstück nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem) gedrosselt abzuleiten. Zisternen für den Eigenbedarf sind zulässig.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das auf dem Grundstück nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem) gedrosselt abzuleiten. Pro angefangene 100 m² abflusswirksam befestigte Oberfläche ist ein fluktuierendes Regenrückhaltevolumen von 1 m³ vorzuhalten und auf 0,1 l/s mittels einer Schlauchdrossel gedrosselt abzuleiten. Zisternen für den Eigenbedarf sind zulässig.
10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Änderung der Zulässigkeit von Bewirtschaftungswegen	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.2 Bewirtschaftungswege auf der Fläche für Wohn- und Gewerbezone und auf der Fläche für Weinbau sind unversiegelt als Schotterrasen mit einer maximalen Schichtdicke von 10 cm oder als Wiesenwege zulässig. Das Aufbringen von zusätzlichen Trag-, Frostschutz- bzw. Ausgleichsschichten ist unzulässig.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.2 Bewirtschaftungswege auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ sind unversiegelt als Schotterrasen mit einer maximalen Schichtdicke von 10 cm oder als Wiesenwege zulässig. Das Aufbringen von zusätzlichen versiegelnden Tragschichten ist unzulässig.
11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ergänzungen zu Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.3 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt: <u>Maßnahme AM 1:</u> Entwicklung einer Rebfläche bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation als frisches bis mäßig feuchtes extensives Grünland in den Zwischenräumen der Rebzeilen auf einer Fläche von 2.596 m ² : - Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften, - Auf der Rebfläche sind die Rebzeilen auf einer Breite von 0,60 m vor der Anpflanzung freizustellen. In einem zweijährigen Rhythmus kann zur Bodenverbesserung in jeder zweiten Reihe eine ergänzende Einsaat mit Leguminosen erfolgen, - Als Mittel zur Verbesserung der Wuchsleistung sind ausschließlich Mykorrhiza-Pilzpräparate bzw. ein biologisch-dynamischer Hornmistpräparat einzusetzen. Der Einsatz anorganischer sowie chemisch-synthetischer Düngemittel, Herbiziden und Pestiziden ist unzulässig. - Das verbleibende Grünland in den Zwischenräumen ist ausschließlich durch Mahd bzw. Mulchen zu pflegen. Das gewonnene Mulchmaterial kann als Mulchschicht in den Rebzeilen aufgebracht werden. - Wiesenwege sind nach ihrer Anlage mit einer Saatgutmischung aus mind. 5 Grasarten und mind. 5 Kräutergarten für magere/trockene Standorte einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe Die Innerhalb der zu entwickelnden Rebfläche ist eine Trockenmauer mit einer durchgängigen Länge von 50 Meter und einer durchschnittlichen Breite von 2,00 m aus Muschelkalkbruchsteinen mit offenen breiten Fugen aufzubauen. Die Herstellung der Trockenmauer ist um eine vorgelagerte Sandaufschüttung aus Flusssand mit einer Tiefe von mindestens 0,50 b 0,70 m mit einer Gesamtfläche von mindestens 100 m ² zu ergänzen. <u>Maßnahme AM 2:</u> Entwicklung und Sicherung von Trockenrasen mit Silberdistel und Orchideen auf einer Fläche von 272 m ² . Die Fläche ist, soweit es für die Entwicklung und Sicherung erforderlich ist, von Kiefernaufwuchs und Sträuchern freizustellen. Zur Pflege des Trockenrasens erfolgt eine einschürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes bei Trockenfrost Ende Oktober bis Anfang Dezember.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 7.3 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt: 7.3.1 Maßnahme AM 1 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A1 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018) Entwicklung einer Rebfläche bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation auf einer Fläche von 2.596 m ² : - Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften, - Die Originalvegetation zwischen den Rebzeilen ist zu erhalten, - Bei einer zusätzlichen Ansaat in den Rebzeilen sind ausschließlich Leguminosen gemäß Artenliste Pkt. 12.5 zu verwenden, - Als Mittel zur Verbesserung der Wuchsleistung sind ausschließlich Mykorrhiza-Pilzpräparate bzw. ein biologisch-dynamischer Hornmistpräparat einzusetzen. Der Einsatz anorganischer sowie chemisch-synthetischer Düngemittel, Herbiziden und Pestiziden ist unzulässig, - Das verbleibende Grünland in den Zwischenräumen ist ausschließlich durch Mahd bzw. Mulchen zu pflegen. Das gewonnene Mulchmaterial kann als Mulchschicht in den Rebzeilen aufgebracht werden, - Angewendewege sind nach ihrer Anlage mit einer Saatgutmischung aus Regelsaatgutmischung RSM 8.1 für Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland, Variante 3 mit der Verwendung der in den Pkt. 12.1 und 12.2 aufgeführten Arten einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe zu erhalten 7.3.2 Maßnahme AM 2 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A2 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017) Innerhalb der zu entwickelnden Rebfläche ist eine Trockenmauer mit einer durchgängigen Länge von 50 Meter aus Muschelkalkbruchsteinen mit offenen breiten Fugen aufzubauen. Für die Anlage der Trockenmauer ist autochthones Material aus dem Baustellenaufkommen zu verwenden. 7.3.3 Maßnahme AM 3 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A3 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017) In Ergänzung zur Maßnahme A 2 (Ausgleichsmaßnahme zu Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017) ist eine, der Trockenmauer vorgelagerte Sandaufschüttung aus Flusssand mit einer Tiefe von mindestens 0,50 - 0,70 m mit einer Gesamtfläche von mindestens 100 m² herzustellen. 7.3.4 Maßnahme AM 4 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahmen A6 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018) Entwicklung und Sicherung von Trockenrasen mit Silberdistel und Orchideen auf einer Fläche von 272 m ² . Die Fläche ist, soweit es für die Entwicklung und Sicherung erforderlich ist, von Kiefernaufwuchs und Sträuchern freizustellen. Zur Pflege des Trockenrasens erfolgt eine einschürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes bei Trockenfrost Ende Oktober bis Anfang Dezember.

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)
12	Anpflanzen und Bindungen von Bepflanzungen: Begrünung der Hausgärten, Dachbegrünung, Anpflanzen von Weinstöcken, Anpflanzungen gemäß Artenliste	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 10. Örtliche Bauvorschriften: 10.2 Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 5° sind mit einer extensiven Sedum-Moos-Dachbegrünung, die eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 8 cm aufweist, zu begrünen. 10.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf der Fläche für Wohnen und der Fläche für Wohn- und Gewerbezwecke, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sind als private Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung folgender Pflanzen ist unzulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Schmetterlingsflieder (<i>Buddleja davidii</i>), - Wilder Wein (<i>Parthenocissus spec.</i>), - Wilder Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>), - Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), - Essigbaum (<i>Rhus typhina</i>; Syn.: <i>Rhus hirta</i>), - Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), - Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>), - Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), - Schwarznuss (<i>Juglans nigra</i>), - Walnuss (<i>Juglans regia</i>); - Linde (<i>Tilia</i>), - Pappel (<i>Populus</i>), - Weide (<i>Salix</i>), - Eiche (<i>Quercus</i>), - Ahorn (<i>Acer</i>), - Obstgehölze einschl. Beerensträucher, - Tannen (<i>Abies</i>), - Fichten (<i>Picea</i>), - Kiefern (<i>Pinus</i>), - Douglasien (<i>Pseudotsuga</i>), - Lärchen (<i>Larix</i>), - Hemlocktannen (<i>Tsuga</i>), - Wacholder (<i>Juniperus</i>), - Lebensbäume (<i>Thuja</i>), - Mammutbäume (<i>Sequoiadeae</i>) u.a. Zypressengewächse (<i>Cupressaceae</i>), - Flachwurzler, - Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>), - Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>), - Brennnessel (<i>Urtica spec.</i>). Rosen sind ausschließlich auf der Fläche für Weinbau als Zeigerpflanzen für Mehltaubefall zulässig. 6.2 Auf der Fläche für Weinanbau sind der Anbau von Weinreben, Wirtschaftswege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß 1.3.3 zulässig.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 8.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist zu begrünen. Die Verwendung der unter Pkt. 12.6 aufgeführten Pflanzen ist unzulässig. 8.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist unter Berücksichtigung erforderliche Wirtschaftswege und -flächen mit Weinstöcken zu bepflanzen. Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften, Die Zwischenräume der Rebzeilen sind unter Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation zu begrünen. Die Ansaat in den Rebzeilen selbst hat ausschließlich mit Leguminosen gemäß Artenliste Pkt. 12.5 zu erfolgen. 8.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist bei der Anlage von Angewendewegen eine Saatgutmischung aus Regelsaatgutmischung RSM 8.1 für Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland, Variante 3 einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe zu erhalten. Die Verwendung der unter Pkt. 12.6 aufgeführten Pflanzen ist unzulässig. Rosen sind als Zeigerpflanzen für Mehltaubefall zulässig. 8.4 Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus autochthonem Material, die eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 8 cm aufweist, zu begrünen.

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)
13	Externe Ausgleichsmaßnahme: Regelung über vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 8. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen): 8.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. 8.2 Maßnahme AM 3: Gemarkung Tiefengruben, Flur 1, Flurstück 33/5 Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 3.927 m². Auf der Fläche sind 28 hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten in der Pflanzqualität HST 8/10 zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzung ist während der Fertigstellungsphase (1. Jahr) sowie der Entwicklungsphase (2. und 3. Jahr) eine ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen. Der Unterwuchs ist als Wiese durch Einseedung einer artenreichen standortangepassten Kräutermischung sowie einer extensiven Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. 8.3 Maßnahme AM 4: Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161 Entwicklung von Strauchhecken und Niederwald auf einer Fläche von 2.500 m². Die Strauchhecken sind auf einer Breite von 3-8 m straubetont anzulegen. Unzulässig sind Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) und Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>). Entwicklung eines Solitärbaumes in 3 m Abstand zur Strauchhecke. Hierzu ist eine Eiche zu pflanzen. 8.4 Maßnahme AM 5: Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161 Entwicklung Trockenrasen auf einer Fläche von 4.450 m². Es sind Heumulchsaat aus dem Eingriffsgebiet und autochtones Saatgut zu verwenden.	Keine Festsetzungen, Regelung über vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag, Erläuterungen dazu in der Begründung zum Bebauungsplan
14	Geh- und Fahrrechte: Streichen der Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 9.1 Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen zugunsten von Versorgungsträgern belegt.	Keine Festsetzungen
15	Leistungsrechte: Konkretisierung der Festsetzung zu Leistungsrechten für zuständige Versorgungsträger (nur Stromversorgung)	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 9.2 Die mit L gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten von Versorgungsträgern mit einem Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen belegt. Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 9.1 Die mit L gekennzeichnete Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für Stromanlagen mit einem Leitungsrecht belegt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Stromleitungen zu unterhalten. Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen.
16	Örtliche Bauvorschriften: Änderung der Zulässigkeit von Solaranlagen (Textliche Festsetzung 10.2)	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 10.3 Solaranlagen sind auf Dachflächen und an den Fassadenflächen allgemein zulässig.	<u>Textl. Festsetzungen:</u> 10.2 Solaranlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig, sofern die Dachfläche begrünt bleibt.

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)
17	Artenliste: Ergänzung/Anpassung der Artenlisten	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>10.5 Die Verwendung folgender Pflanzen ist unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schmetterlingsflieder (<i>Buddleja davidii</i>), - Wilder Wein (<i>Parthenocissus spec.</i>), - Wilder Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>), - Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>), - Essigbaum (<i>Rhus typhina</i>; Syn.: <i>Rhus hirta</i>), - Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), - Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>), - Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), - Schwarznuss (<i>Juglans nigra</i>), - Walnuss (<i>Juglans regia</i>); - Linde (<i>Tilia</i>), - Pappel (<i>Populus</i>), - Weide (<i>Salix</i>), - Eiche (<i>Quercus</i>), - Ahorn (<i>Acer</i>), - Obstgehölze einschl. Beerensträucher, - Tannen (<i>Abies</i>), - Fichten (<i>Picea</i>), - Kiefern (<i>Pinus</i>), - Douglasien (<i>Pseudotsuga</i>), - Lärchen (<i>Larix</i>), - Hemlocktannen (<i>Tsuga</i>), - Wacholder (<i>Juniperus</i>), - Lebensbäume (<i>Thuja</i>), - Mammutbäume (<i>Sequoiaceae</i>) u.a. Zypressengewächse (<i>Cupressaceae</i>), - Flachwurzler, - Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>), - Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>), - Brennessel (<i>Urtica spec.</i>). <p>Rosen sind ausschließlich auf der Fläche für Weinbau als Zeigerpflanzen für Mehltaubefall zulässig.</p>	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>11.1 Sortiment für Magerrasensaat (Initial- u. Ergänzungsaat)</p> <p><u>Stauden/Kräuter</u></p> <p><i>Achillea millefolium</i> Gemeine Schafgarbe <i>Anemone sylvestris</i> Großes Windröschen <i>Anthericum liliago</i> Rispige Graslilie <i>Bupleurum falcatum</i> Sichelblättriges Hasenohr <i>Carlina acaulis</i> Silberdistel <i>Cerastium strictum</i> Steifes Hornkraut <i>Cirsium accaule</i> Stengellose Kratzdistel <i>Euphorbia cyparissias</i> Zypressen-Wolfsmilch <i>Euphorbia helioscopia</i> Sonnenwend-Wolfsmilch <i>Fragaria vesca</i> Wald-Erdbeere <i>Galium sylvaticum</i> Gewöhnliches Wald-Labkraut <i>Geranium sylvaticum</i> Wald-Storchschnabel <i>Heracleum sphondylium</i> Wiesen-Bärenklau <i>Hieracium caespitosum</i> Wiesen-Habichtskraut <i>Hieracium pilosella</i> Kleines Habichtskraut <i>Hippocrepis comosa</i> Hufeisenklee <i>Hypochoeris radicata</i> Gewöhnliches Ferkelkraut <i>Lithospermum officinale</i> Echter Steinsame <i>Onobrychis viciifolia</i> Wilde Esparsette <i>Phyteuma orbiculare</i> Kugelige Teufelskralle <i>Phyteuma spicatum</i> Ährige Teufelskralle <i>Picris hieracioides</i> Habichtskrautartiges Bitterkraut <i>Plantago media</i> Mittlerer Wegerich <i>Polygala amara</i> Bittere Kreuzblume <i>Potentilla heptaphylla</i> Kriechendes Fingerkraut <i>Primula veris</i> Echte Schlüsselblume <i>Prunella grandiflora</i> Großblütige Braunelle <i>Ranunculus bulbosus</i> Knolliger Hahnenfuß <i>Ranunculus acris</i> Scharfer Hahnenfuß <i>Rhinanthus alectorolophus</i> Zottiger Klappertopf <i>Salvia pratensis</i> Wiesen-Salbei <i>Sanguisorba minor</i> Kleiner Wiesenknopf <i>Stachys recta</i> Aufrechter Ziest <i>Thymus serpyllum</i> Sand-Thymian (Wilder Th.) <i>Veronica chamaedrys</i> Gamander-Ehrenpreis <i>Veronica teucrium</i> Großer Ehrenpreis <i>Vicia tenuifolia</i> Schmalblättrige Vogel-Wicke <i>Vincetoxicum hirundinaria</i> Schwalbenwurz <i>Viola hirta</i> Rauhaariges Veilchen</p> <p><u>Gräser</u></p> <p><i>Arrhenatherum elatius</i> Glatthafer <i>Brachypodium pinnatum</i> Fieder-Zwenke <i>Bromus erectus</i> Aufrechte Trespe <i>Festuca ovina</i> Schaf-Schwingel <i>Festuca rubra</i> Rot-Schwingel <i>Helictochloa pretensis</i> Echter Wiesenhafer <i>Poa pratensis</i> Wiesenrispe Pflanzliste</p> <p>11.2 Pflanzliste Seitenentnahme von der Eingriffsfläche:</p> <p><i>Anthericum liliago</i> Rispige Graslilie <i>Anemone sylvestris</i> Großes Windröschen <i>Carlina acaulis</i> Silberdistel <i>Primula veris</i> Echte Schlüsselblume</p> <p>11.3 Sortiment für Leguminosensaat</p> <p>Wilde Esparsette (<i>Onobrychis viciifolia</i>) Hufeisenklee (<i>Hippocrepis comosa</i>) Echter Wundklee (<i>Anthyllis vulneraria</i>) Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>) Schmalblättrige Vogel-Wicke (<i>Vicia tenuifolia</i>) Bunte Kronwicke (<i>Securigera varia</i>) Kriechende Hauhechel (<i>Ononis repens</i>)</p>

	Sachverhalt	Alte Festlegungen (1. Entwurf)	Neue Festlegungen (2. Entwurf)
			<p>11.4 Ausschlussliste</p> <p>Schmetterlingsflieder (Buddleja davidii), Wilder Wein (Parthenocissus spec.), Wilder Hopfen (Humulus lupulus), Bruch-Weide (Salix fragilis), Essigbaum (Rhus typhina; Syn.: Rhus hirta), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Götterbaum (Ailanthus altissima), Roskastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarznuß (Juglans nigra), Walnuß (Juglans regia); Linde (Tilia), Pappel (Populus), Weide (Salix), Eiche (Quercus), Ahorn (Acer), Obstgehölze einschl. Beerensträucher, Tannen (Abies), Fichten (Picea), Kiefern (Pinus), Douglasien (Pseudotsuga), Lärchen (Larix), Hemlocktannen (Tsuga), Wacholder (Juniperus), Lebensbäume (Thuja), Mammutbäume (Sequoiadeae) Zypressengewächse (Cupressaceae), u.a. Flachwurzler, Kanadische Goldrute (Solidago canadensis), Ackerwinde (Convolvulus arvensis), Brennnessel (Urtica spec.), Rosen (in den Wohngrundstücken)</p>
18	Löschwasserversorgung: Festsetzung einer Nebenanlage zur Löschwasserbereitstellung	Keine Festsetzungen	<p><u>Textl. Festsetzungen:</u></p> <p>4.2 Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser und Bewässerung der Rebflächen“ innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist für die Vorhaltung von Löschwasser ein offenes Becken zulässig.</p> <p>Darstellung im zeichnerischen Teil mit Zweckbestimmung „Löschwasser und Bewässerung der Rebflächen“</p>