

Stadt Karben, Stadtteil Okarben

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 236

„Am Warthweg“

Entwurf

Planstand: 01.08.2023

Projektnummer: 21-2415

Projektleitung: Bode

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 1:

1.1.1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

1.1.1.2 Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Boardinghäuser sind unzulässig.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiet mit der laufenden Nummer 2:

1.1.2.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Einrichtungen und Betriebe, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Boardinghäuser sind unzulässig.

1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO EH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der laufenden Nummer 3:

1.2.1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (VFZ) beträgt $VFZ = 0,1978$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 6.540 \text{ qm}$). Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt maximal zulässig sind. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

1.2.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen zulässig, wobei die unter 1.2.1.1 insgesamt maximal zulässige Verkaufsflächenzahl nicht überschritten werden darf.

1.2.1.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente (kurzfristiger Bedarf):

- Lebensmittel inkl. Getränke: maximale VFZ = $0,1361$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 4.500 \text{ qm}$).
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel: maximale VFZ = $0,0242$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 800 \text{ qm}$).
- Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren: maximale VFZ = $0,0045$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 150 \text{ qm}$).
- Schnittblumen: maximale VFZ = $0,0030$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 100 \text{ qm}$).

1.2.1.4 Zentrenrelevante Sortimente (mittel- bis langfristiger Bedarf):

- Zoologischer Bedarf/Tiernahrung: maximale VFZ = $0,0151$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 500 \text{ qm}$).
- Bekleidung, Schuhe, Sport, Lederwaren: maximale VFZ = $0,0166$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 550 \text{ qm}$).
- Elektrowaren, Fotobedarf: maximale VFZ = $0,0075$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 250 \text{ qm}$).
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haus-/Heimtextilien: maximale VFZ = $0,0211$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 700 \text{ qm}$).
- Bücher, Spielwaren: maximale VFZ = $0,0030$ (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von $33.063 \text{ qm} = \text{rd. } 100 \text{ qm}$).

1.2.1.5 Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Beschläge, Eisenwaren, Erde, Torf, Farben, Lacke und Tapeten, Pflanzen und -gefäße, Werkzeuge, Autozubehör: maximale VFZ = 0,0060 (Hinweis: Entspricht bei einer Gebietsgröße von 33.063 qm = rd. 200 qm).

1.2.2 Für das gesamte Plangebiet gilt:

1.2.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Abbildung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 in den in der Übersichtskarte dargestellten Bereichen weder tags (t) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (n) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Emissionskontingente berechnet nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“

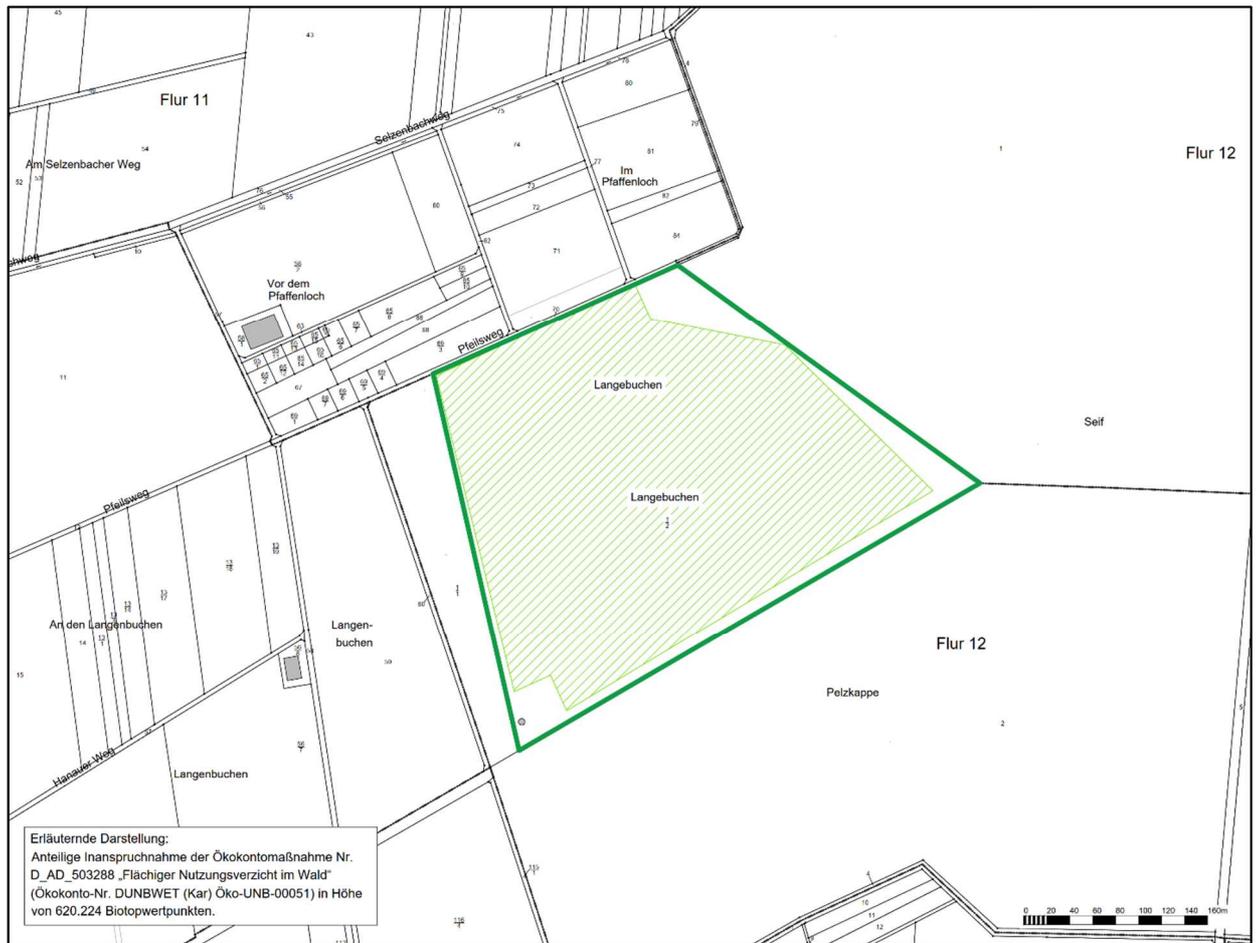
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**
- 1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) werden in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt.
- 1.3.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.3.3 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.
- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- 1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (davon erfasst sind auch Werbeanlagen) sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG und § 9 FStrG unzulässig (Hinweis: Bestehende und genehmigte Anlagen genießen Bestandschutz). Ansonsten sind die o.g. Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.
- 1.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.6.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert (Teil des Niederschlags, der direkt zum Abfluss gelangt) von maximal 0,6 zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

- 1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.7.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.7.4 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m aufweisen.
- 1.7.5 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z. B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig.
- 1.7.6 Bei der Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 10% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.7.7 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Zauneidechse: Die in den Plankarten 2 und 3 festgesetzten Flächen sind als Reptilienhabitat zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich ist je Fläche eine Sandlinse von je 3 bis 5 m² anzulegen. Hierzu ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen, durch grabbaren Sand zu ersetzen und in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Die Sandlinsen sowie bereits vorhandene Steinschüttungen und Totholzhaufen sind alle 1-2 Jahre ab Oktober frei zu schneiden; ein übermäßiges Überwachsen ist zu vermeiden. Vorhandene Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die übrigen Bereiche sind als ein- bis zweischüriges Grünland durch Mahd zu erhalten. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig.

- 1.7.8 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Feldlerche und Rebhuhn: Die in der Plankarte 4 festgesetzte Fläche ist als mehrjährige Blühfläche in Form eines einjährigen und eines zweijährigen Blühstreifens (beide mit gleicher Größe) mit jährlich rotierender Nutzung zu entwickeln. Beide Teilflächen verbleiben im ersten Jahr (nach Einsaat) als einjähriger Blühstreifen. Eine Teilfläche wird im Herbst des ersten Jahres umgebrochen und neu eingesät. Auf der zweiten Teilfläche erfolgt im zweiten Jahr die Anlage eines neuen einjährigen Blühstreifens durch Aussaat im Herbst. Je beidseitig der beiden Teilflächen sind dauerhaft Schwarzbrachen mit einer Breite von jeweils 3 m anzulegen. Dafür sind diese Bereiche jährlich ohne Einsaat umzubereiten. Die erste Einsaat der Blühstreifen hat im Herbst zu erfolgen. Aussaatstärke: 0,7 g/m² (7 kg/ha). Saatgut: Rebhuhn- und Feldlerchenmischung gemäß nachfolgender Tabelle. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden ist unzulässig.

Art	Anteil [%]	Art	Anteil [%]
Kulturarten		Wildkräuter	
<i>Anethum graveolens</i>	5,0	<i>Achillea millefolium</i>	1,0
<i>Borago officinalis</i>	14,9	<i>Agrostemma githago</i>	5,0
<i>Calendula officinalis</i>	5,0	<i>Anthemis tinctoria</i>	2,0
<i>Coriandrum sativum</i>	10,0	<i>Anthyllis vulnerata</i>	4,0
<i>Helianthus annuus</i>	5,0	<i>Arctium lappa</i>	0,1
		<i>Centaurea cyanus</i>	2,0
		<i>Inula helium</i>	2,0
		<i>Lathyrus tuberosus</i>	2,0
		<i>Lacanthemum ercutianum</i>	4,0
		<i>Malva moschate</i>	6,0
		<i>Medicago lupulina</i> (Kultur)	5,0
		<i>Melampyrum arvense</i>	0,5
		<i>Onobrychis vicifolia</i> (Kultur)	2,0
		<i>Origanum vulgare</i>	2,0
		<i>Papaver rhoeas</i>	2,0
		<i>Rhinanthus minor</i>	1,0
		<i>Salvia pratensis</i>	4,0
		<i>Sanguisorba minor</i>	10,0
		<i>Silene noctiflora</i>	4,0
		<i>Thymus pulegioides</i>	1,0
		<i>Viola arvensis</i>	0,5
Summe	39,9		60,1

- 1.7.9 Hinweis: Der verbleibende Kompensationsbedarf von 620.224 Biotopwertpunkten wird durch eine anteilige Inanspruchnahme der von der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises anerkannten Ökokontomaßnahme „Flächiger Nutzungsverzicht im Wald“ (Maßnahme-Nr. 3019, Ökokonto-Nr. (historisch) DUNBWET (Kar) Öko-UNB-00051, Maßnahme-Nr. (historisch) D_AD_503288, Az. 4.1.2/012.3-1208-12221/15) in Klein-Karben (Flur 12, Flurstück 1/2) ausgeglichen.



1.8 Zuordnungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.8.1 Die in den Festsetzungen 1.7.7 und 1.7.8 definierten Maßnahmen sowie die unter Punkt 1.7.9 aufgeführte anteilige Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme „Flächiger Nutzungsverzicht im Wald“ in Klein-Karben (Flur 12, Flurstück 1/2) werden den Baugrundstücken der Gewerbegebiete zu 65,6%, den Baugrundstücken des Sondergebietes zu 28,6%, den öffentlichen Verkehrsflächen zu 4,9% und den Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung RRB Abwasser (Regenrückhaltebecken) zu 0,9% zugeordnet.

1.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 1.9.1 Die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder Solarwärmekollektoren auf Dächern können angerechnet werden. Die mindestens auszustattende Fläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn insgesamt eine Fläche von 50 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück erreicht wird.

1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 1.10.1 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind spätestens nach einem Jahr Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 18-20 cm vorzusehen.
- 1.10.2 Auf den Baugrundstücken ist jeweils alle 20 m parallel zu den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.3 Je fünf oberflächlich angelegte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Parkplätzen mit mehr als 15 Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen durch gliedernde Pflanzstreifen oder Pflanzinseln mit einer Mindestbreite von 1,00 m zu begrünen.
- 1.10.4 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% dauerhaft extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten. Die Substratschicht muss mind. eine mittlere Dicke von 15 cm aufweisen und kann in der Dicke variabel, jedoch mind. 10 cm, ausgebildet werden. Eine Sedum-Kraut-Grasgesellschaft mit heimischen, insektenfreundlichen, möglichst regionaltypischen Arten, ist der Mindest-Pflanzstandard. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) (vgl. Festsetzung 1.9.1) sind zu kombinieren.

2 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

- 2.1.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern (sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen, vgl. Hinweis 2.1.2) oder zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die maximal zulässige Einleitmenge beträgt 3 l/(s*ha), bezogen auf die gesamte angeschlossene Grundstücksfläche. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf einen 5-jährlichen Regen zu bemessen.

- 2.1.2 **Hinweis:** Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Qualitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes und der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 3.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung.

3.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Größe, Form, Gestaltung (Material- und Farbwahl) und Beleuchtung aufeinander abzustimmen. Unzulässig sind: Bewegliche, reflektierende oder sich in Helligkeit, Farbe oder Gestalt verändernde Werbeanlagen (Wechsellichtwerbung, Lauf- und Blinklichter, Laserlichtanlagen, bewegliche Schaubänder, o. ä.) sowie in den Himmel strahlende Lichtanlagen (Skybeamer, o. ä.), Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen.

- 3.2.2 **Hinweis:** Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG und § 9 FStrG unzulässig (vgl. Festsetzung 1.5.1). Ansonsten sind die o.g. Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen

3.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3.5 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.5.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 50 m² oder 1 Strauch je 5 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.6 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.6.1 Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 15 m, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50% und mindestens bis zu 2/3 der Gebäudehöhe mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen.

4 Kennzeichnungen

4.1 Altlastenverdächtige Flächen

4.1.1 Im Plangebiet ist ein Verdacht auf einen Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen durch den Betrieb der Tankstelle der Firma Toom bekannt (ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003). Die Fläche ist in der Plankarte entsprechend dargestellt.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Wasserschutzgebiete

5.1.1 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

6 Hinweise und weitere Empfehlungen

6.1 DIN-Normen

6.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke im Rathaus der Stadt Karben, Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Rathausplatz 1, 61184 Karben während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

6.2 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) außerhalb des Geltungsbereichs

6.2.1 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Haussperling: Anbringung von sechs Nistmöglichkeiten für den Haussperling (z.B. 2x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 2x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3fach) oder vergleichbar) an den Fassaden eines Gebäudes. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

6.2.2 Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Fledermäuse: Anbringung von zwei Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) und zwei Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Vögel

6.3.1 Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

6.3.2 Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

6.3.3 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

6.3.4 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

6.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Reptilien

6.4.1 Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat gemäß Festsetzung 1.9.5. Die Umsiedlung ist im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung). Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

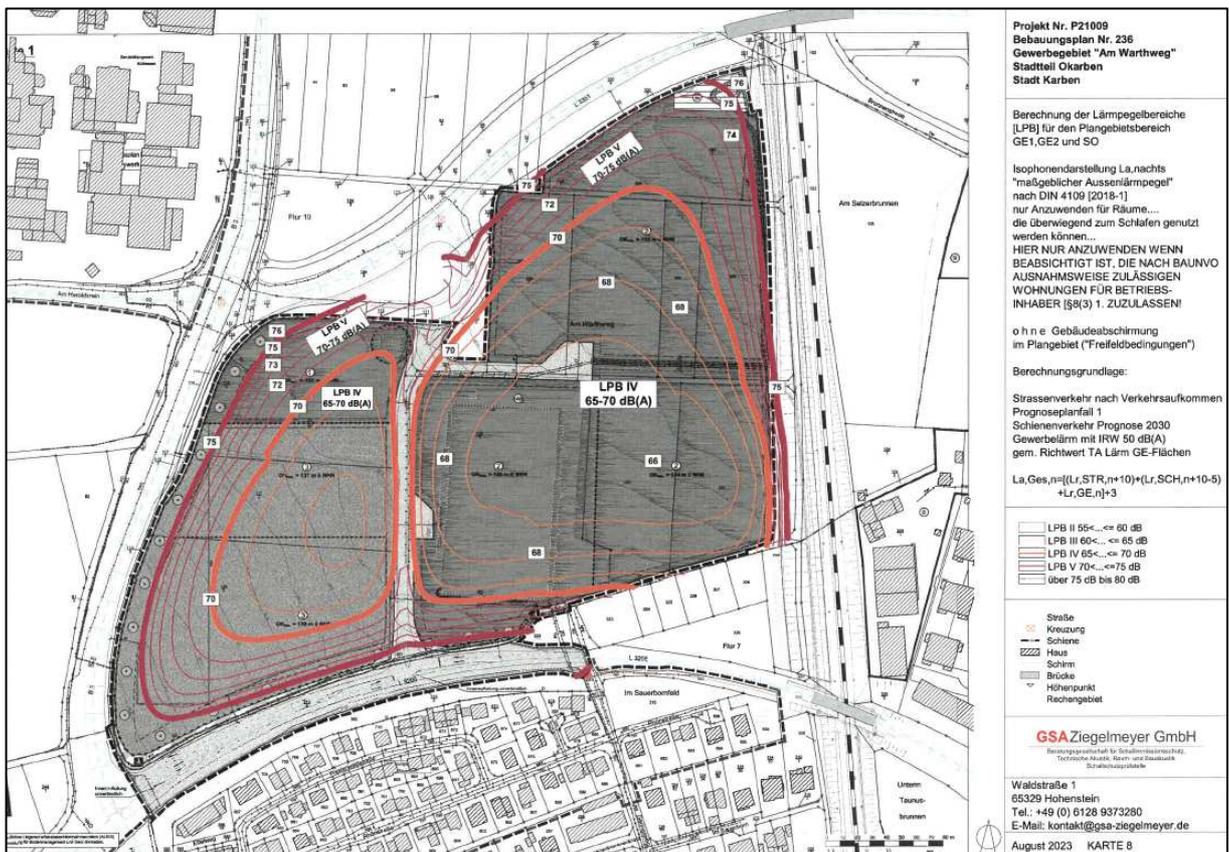
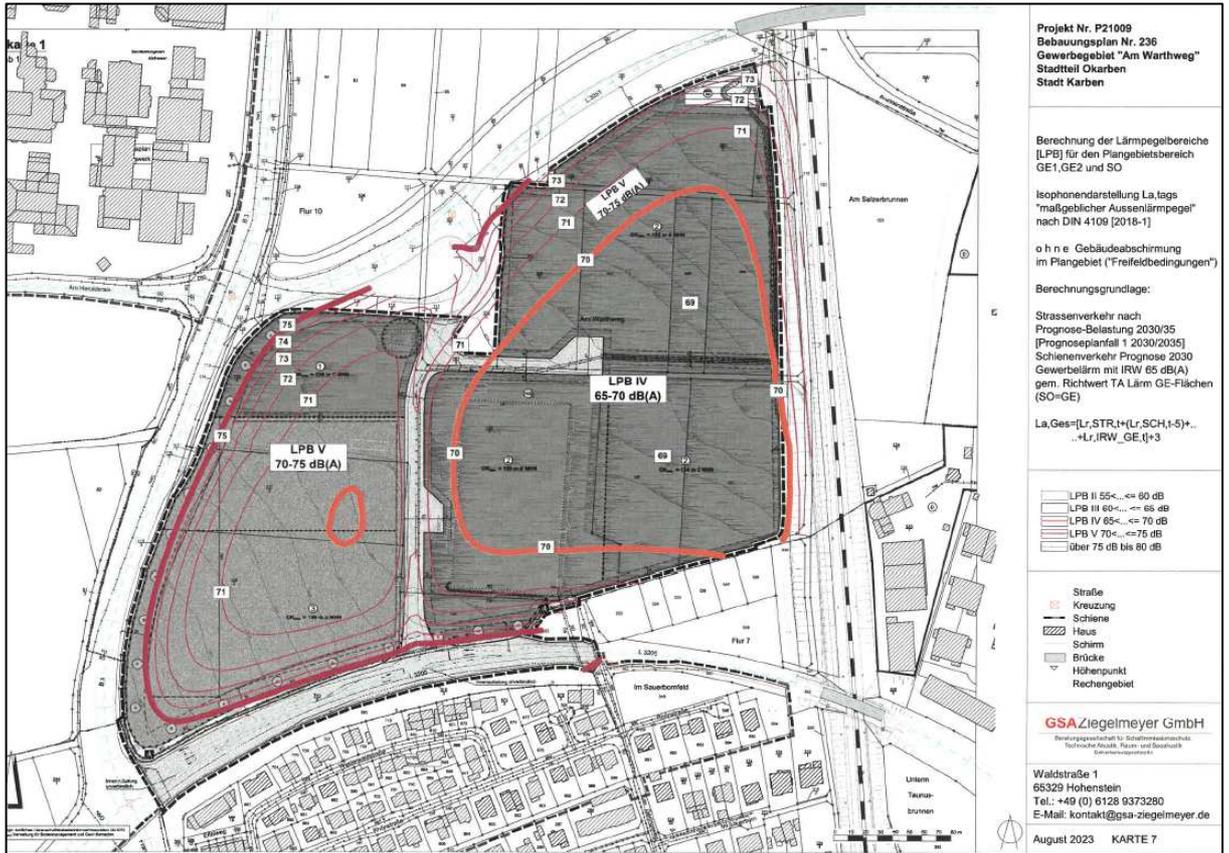
6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

6.5.1 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

6.5.2 Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

6.6 Schallschutz

6.6.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V entsprechend der DIN 4109-1:2018-01. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Verfahren der DIN 4109 für Büroräume bzw. für die in Teilen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorzusehen (z.B. ausreichend hohe Schalldämmung der Fassaden und Fenster, abschirmende Gebäudestellungen, Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der schallabgewandten Seite, etc.). Bei der Genehmigung von Wohnungen für Betriebsinhaber / Betriebsangehörige ist ein projektbezogener Schallschutznachweis vorzulegen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im konkreten Falle gewährleistet werden können. Die nachfolgenden kartographischen Darstellungen zeigen die in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" für die Tages- und Nachtzeit zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz.



6.7 Versickerung von Niederschlagswasser

6.7.1 Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. den LAWA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Heilquellenschutzgebiete ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in der Zone I nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Hierzu muss eine detaillierte Prüfung erfolgen, auch in Bezug auf die Herkunft der anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen, Hofflächen, usw.).

6.8 Denkmalschutz

6.8.1 Im Norden des Plangebiets liegen Hinweise auf Siedlungsfunde aus dem 5. Jahrhundert v. Chr. (sog. Rössener Kultur), römische und mittelalterliche Siedlungen vor. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

6.9 Stellplatzsatzung

6.9.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Karben in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6.10 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Hessisches Straßengesetz (HStrG)

6.10.1 Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

6.10.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn

1. bauliche Anlagen (...) längs der Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

6.11 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

6.11.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz- West, mitzuteilen.

6.12 Abfallbeseitigung

6.12.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

6.13 Telekomleitungen

6.13.1 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage der Telekommunikationslinien zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Abstimmung unter: T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de

6.14 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

- 6.14.1 Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse. Eine Überbauung vorhandener Leitungen ist nicht zulässig. Die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist zu beachten. Bei Veräußerung sowie Umwidmung von Grundstücksflächen wird ggf. eine dingliche Sicherung der Trassen erforderlich.
- 6.14.2 Die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" ist einzuhalten. Die Bestandsunterlagen stehen online unter dem Link www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft zur Verfügung.
- 6.14.3 Für die Leitungen HD-0108 (DN1 00, 16bar) und HD-0109 (DN150, 16bar) gilt zusätzlich: Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht als Baustelleneinrichtung oder als Lagerfläche genutzt werden. Alle Arbeiten im Schutzstreifen sind anzeigepflichtig. Die Richtlinien GW 125 und die NRM-Norm NRM-N-A001 sind einzuhalten. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind mindestens 5 Tage im Vorfeld bei der Fremdbaustellenkontrolle der NRM anzumelden.

6.15 ovag Netz GmbH

- 6.15.1 Es ist ein Schutzstreifen von 2,50 m zu den bestehenden Leitungen vorzusehen. Die Grundstücke müssen zur Unterhaltung, jederzeit betretbar und die notwendigen Arbeiten ausführbar sein. Zur Sicherung der Kabelleitungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich.
- 6.15.2 Im Bereich von Bepflanzungen sind die Kabel zu schützen. Bei Erdarbeiten im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

6.16 Deutsche Bahn AG / DB Netz (verkürzt)

- 6.16.1 Abstimmung von Baumaßnahmen: Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- 6.16.2 Standicherheit: Die Standicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.
- 6.16.3 Oberleitung: Auf Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen. Die Erdoberkante darf 5,00 m um die Mastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

- 6.16.4 Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen: An der Strecke 3900 befinden sich u.a. das Streckenfernmeldekanal F3518, F3732, das LWL-Kabel F6512, F6518 und mehrere Bahnhofskabel. Mit weiteren erdverlegten Kabeln ist zu rechnen. Eine örtliche Einweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ist vor Baubeginn im Bereich der Kabel erforderlich. Die DB ist schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) unter der Bearb.-Nr. 2021017104 zu informieren: DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokuzentrum TK-Auskünfte, Abteilung I.CVR 22, Fax: 069/26091-3776, Mail: DB.KT.Trassenauskuunft-TK@deutschebahn.com. Das Kabelmerckblatt und das Merckblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten.
- 6.16.5 Kabel der Vodafone GmbH: An der Strecke 3900 befindet sich das LWL-Kabel-F6510 der Vodafone. Sollte dieses berührt werden, ist eine örtliche Einweisung erforderlich: Vodafone GmbH, Trassenschutz, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier, Telefon: 069 2169 1005. Die Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH ist strikt Einsatz einzuhalten.
- 6.16.6 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen: Beim Einsatz von Bau- / Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Dies ist durch eine Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen.
- 6.16.7 Einfriedung: Angrenzende Grundstücke sind derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden. Die Einfriedungen sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können.
- 6.16.8 Parkplätze zur Bahnseite hin: Parkplätze und Zufahrt müssen zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ort festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.
- 6.16.9 Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite: Neuanpflanzungen müssen den Sicherheitsbelangen des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Es ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- 6.16.10 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 6.16.11 Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen: Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

- 6.16.12 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- 6.16.13 Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- 6.16.14 Funknetzbeeinflussung: Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Vollzug zu beteiligen: DB Netz AG, I.NPS 213, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt. send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.
- 6.16.15 Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn: Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.

6.17 **Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)**

6.17.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus colurna – Baumhasel
Fraxinus excelsior – Esche
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus cerris – Zerreiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Sorbus domestica – Speierling

6.17.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

6.17.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

6.17.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Gemeiner Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Humulus lupulus – Echter Hopfen	Wisteria sinensis – Blauregen
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	

6.17.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

6.17.6 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.