



Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan Lochmühle



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN als Bestandteil des Bebauungsplanes



Projekt-Nr.: 34.60
Stand: 14.07.2025

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

GEWERBEGEBIET (GE)

§ 8 BauNVO

- Zulässig gem. § 8 (2) BauNVO sind:
 - Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 (3) BauNVO sind:
 - Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Im GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO

- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche „GR“ ist die Fläche des jeweiligen Gewerbegebietes maßgebend
- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.
- Sollten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder eine größere Fläche als die durch die festgesetzte maximal mögliche Bebauung (GRZ) zulassen, gilt der Wert der Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalwert.

1.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 4 + § 18 (1) BAUNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- Der maßgebliche Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der First. Als First gilt auch die höchste Kante von Flach- und Pultdächern.

- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten als Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- Es wird keine Bauweise festgesetzt.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die folgenden absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull:
 - GE 1: 253,0 m
 - GE 2: 243,5 m
 - GE 3: 244,0 m
 - GE 4: 243,5 m
 - GE 5: 256,0 m

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf privaten Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befestigungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise durchgeführt werden. Die verbleibenden Randstreifen sind als Wegsaum / Blühstreifen zu entwickeln und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nur autochtones Saatgut der Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“ = Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ zulässig. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zulässig bzw. aus dem Gebiet von den hochwertigen Magerrasen und Feuchtwiesen im Heudruschverfahren gewonnenes Saatgut.
- Die FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT mit der Zweckbestimmung Gehölzhecke zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:
 - Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².
 - Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.
 - Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 2 %.

- Die nachbarrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind als gehölzfreie, ausdauernde Ruderalflur zu entwickeln und zu erhalten. Sie sind im Abstand von 2 Jahren ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT mit der Zweckbestimmung Entwicklung magerer Flachlandmähwiese am Löschteich ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung, am besten aus dem Gebiet von den hochwertigen Magerrasen und Feuchtwiesen gewonnenes Saatgut im Heudruschverfahren.
- Als Pflege der Wiesenfläche ist eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit von September bis März zulässig. Alternativ kann eine eigene Baufeldfreigabe durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung erfolgen.
- Als Baubeginn im Nah-Bereich der Nasswiesen ist der für Tiere fluchtfähige Zeitraum von April bis September zulässig. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten auf der Fläche befinden. Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu übertragen.
- Die verantwortliche Person der qualifizierten Umweltbaubegleitung ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart bzw. eine Geldwertabgabe mit der der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus, Untere Naturschutzbehörde vereinbart.

Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt

- **A1** Beseitigung Japan-Knöterich durch andauernde Unterhaltungsmaßnahmen
- **A2** Entwicklung extensive Wiese, in magere Flachlandmähwiese, im Bereich des Löschteichs
- **A3** Entwicklung Fichtenschlagflur in Ahorn-Eichenmischwald
- Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt
 - **M1** Ortsrandeingrünung erhalten bzw. wiederherstellen, mind. 3 m breite Gehölzfläche ca. 465 m²
 - **M2** innerhalb bebauter Fläche ca. 10 % gärtnerisch, gepflegte Anlagen ca. 3.425 m² (hiervon neu 210 m²)
 - **M3** Erhaltung vorhandener Trockenmauern
 - **M4** Erhaltung und Entwicklung Uferrandstreifen/bachbegleitende Vegetation/Gehölze und Stauden
 - **M5** dauerhafte Erhaltung und Entwicklung der extensiven Wiesen
 - **M6** dauerhafte Erhaltung und Entwicklung der Feldgehölze und Gebüsche
 - **M7** dauerhafte Erhaltung und Entwicklung extensiver Dachbegrünung

- **M8** Festsetzungen zum Parkplatz (4 m befestigte Zufahrt, wasserdurchlässige Stellplätze, Begrünung)

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - **LAUBBÄUME** Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
in flächigen Pflanzungen auch Heister,
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
 - **OBSTBÄUME** Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
 - **STRÄUCHER** 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. BEBAUUNG

§ 91 (1) HBO

1.1 DÄCHER

§ 91 (1) NR. 1 + 5 HBO

- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenflächen anzubringen.
- Flachdächer von Wohn- und Gewerbegebäuden sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

1.2 FASSADEN

§ 91 (1) NR. 1 HBO

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden. Bei größeren Fensterflächen oder Sichtschutzverglasungen über 5 m² zusammenhängend verglaster Fläche sind Vogelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

1.3 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 91 (3) NR. 1 HBO

- Standflächen für Abfallbehältnisse sind vom Straßenraum durch bauliche Maßnahmen und ausreichende, dauerhafte Eingrünung abzuschirmen

2. FREIFLÄCHEN

§ 91 (1) NR. 3 + 5 HBO

- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, standortgerechte Arten sein.
- Wiesen und Staudenbereiche sind möglichst blühreich und bienenfreundlich anzulegen.

3. ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER

§91 (1) NR. 1 HBO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zur freien Landschaft hin sind Werbeanlagen unzulässig.
- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe bzw. den Ortsgang der Gebäude nicht überragen.
- Grelle Farbgebung (Leuchtfarben) sowie Leuchtreklamen sind bei Werbeanlagen nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

§ 91 (1) NR. 3 + 5 HBO

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere muss immer gewährleistet sein, insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünungen. Hier sind zur freien Landschaft lediglich freiwachsende Sträucher in Kombination mit luftdurchlässigen Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.
- Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
 - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
 - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.

4. BRAUCHWASSERANLAGEN

- Sofern Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen werden, ist zu beachten:
 - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
 - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
 - Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
 - Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Bau-
maßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen
der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN
1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

6. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind
gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetations-
flächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so-
weit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

7. ABFALL

- Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung ist das Merk-
blatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten

8. ALTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische
Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt,
die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umge-
hend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5),
zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien
Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separie-
rung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und
Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Ein-
stufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bis-
her nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß
§ 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§
38-40 HessNRG zu beachten.

10. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG

- Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis März) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED (Lichtfarbe „warm white“) - oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen bei Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden.
- Die Maßnahmen zum Reptilien- und Insektenschutz sollten als Vorab-Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.
- Weitere Maßnahmen:
 - V1 Jahreszeitliche Bauzeitenregelung
Bei Erfordernis sollen Gehölzrodungen in der vegetationsfreien Zeit vom 01.11. bis zum 28./29.02.durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist eine einzelne Rodungsfreigabe durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung erforderlich (siehe auch V3).
 - V2 Amphibienzaun
Zum Schutz des Feuersalamanders und anderer Amphibien vor Tötungen durch Baumaschinen soll ein Amphibienzaun am Westufer der Walluf errichtet werden. Vor der Baufeldfreiräumung sollen etwaige im Plangebiet befindliche Tiere durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt werden.
 - V3 Ökologische Baubegleitung
Zum Schutz der Amphibien und Reptilien vor Tötungen durch den Baubetrieb ist für die Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die Bauzeitenfenster festlegt, ggf. Tiere absammelt sowie spezielle Schutzmaßnahmen definiert und umsetzen lässt. Im Baugebiet auftretende Individuen sollen durch die ökologische Baubegleitung abgesammelt und auf das östliche Walluf-Ufer verbracht werden. Die Baubegleitung muss die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Tiere beobachten und dokumentieren und muss in die Lage versetzt werden, die Bautätigkeit aus Artenschutzgründen zu unterbrechen. Um die Zerstörung von Niststätten der Schleiereule und/oder der Hornisse sowie die Tötung von Individuen zu vermeiden, dürfen die Gebäude erst abgerissen werden, nachdem die ÖBB diese auf Besatz geprüft und die Baumaßnahme freigegeben hat. Darüber hinaus wird die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung erforderlich, wenn die Maßnahme V1 nicht einzuhalten ist. Die ÖBB erstellt an jedem Tag mit Baustellenpräsenz einen Bericht über die gemachten Beobachtungen und die durchgeführten Tätigkeiten.
 - V4 Gewässerrandstreifen
Um die Walluf vor Beschädigungen durch Bauarbeiten oder den künftigen Gewerbebetrieb zu schützen, ist beidseitig des Baches ein Gewässerrandstreifen von ca. 10 m pro Ufer zu erhalten.
 - A1 Flächenpflege
Zum Ausgleich der Eingriffe in die Habitate sollen die im Gewerbegebiet verbleibenden wertvollen Biotopstrukturen Wallufauflage, Wiesen und Gehölzbestände vom invasiven Japanknöterich befreit werden. Zur Zielerreichung kommen hochfrequentes Mähen über mehrere Jahre und Ausgraben von Wurzelstöcken in Frage. Für die Maßnahme ist ein Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

11. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

DIE MIT *) GEKENNZEICHNETEN GEHÖLZE EIGNEN SICH AUCH FÜR GESCHNITTENE HECKEN.

BÄUME I. ORDNUNG / GROSSKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Tilia cordata	- Winterlinde

BÄUME II. ORDNUNG / KLEIN- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn
Carpinus betulus *)	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna *)	- Eingriffel. Weißdorn
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

STRÄUCHER

Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare *)
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘ *)
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Ribes alpinum ‚Schmidt‘
Rosa canina
Rosa majalis
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Taxus baccata *)
Viburnum opulus

- Haselnuss
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Gemeiner Liguster
- Immergrüner Liguster
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Weichselkirsche
- Schlehe
- Alpenjohannisbeere
- Heckenrose
- Zimtrose
- Weinrose
- Schwarzer Holunder
- Eibe
- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten
Hedera helix
Hedera hibernica
Kletterrosen
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspedata
Rubus henryi
Wisteria sinensis

- Waldrebe
- Gemeiner Efeu
- Irländischer Efeu
- In Sorten
- Jelängerjelier
- Wilder Wein
- Jungfernrebe
- Kletterbrombeere
- Blauregen

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024, Nr. 57).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).