

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan K 72.1

„KTC“, 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 21.01.2022

Projektnummer: 21-2561

Projektleitung: Bode

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Vorbemerkungen

1.1.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans K 72 "KTC". Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die bisherigen Festsetzungen „kursiv“ und die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung neu hinzukommenden oder wesentlich geänderten Festsetzungen in normaler Schrift dargestellt.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 *Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 1 des Sonstigen Sondergebiets "Hotel- und Kongresszentrum" (SO H+K) sind bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste, Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotelzimmern, Apartments und Gästezimmern, Seminar- und Tagungsraume, Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs, Einrichtungen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind sowie sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung allgemein zulässig.*

1.2.2 Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen Poolanlagen und Freischwimbäder mit Sonnenterrassen sowie weitere Anlagen zum Betrieb einer Poolanlage wie Technikanlagen, Gästeterrassen, Abstellflächen, Zisternen, etc. zulässig.

1.2.3 Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 3 sind innerhalb der überbaubaren Flächen Umkleide-räume, Lagerräume, Küchen, Zisternen, Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs, etc. mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.4 Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 4 sind innerhalb der überbaubaren Fläche Anlagen zur technischen und energetischen Versorgung des Plangebietes zulässig.

1.2.5 *Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und Automaten-spielhallen, Wettbüros, Spielkasinos, Nacht- und Tanzbars, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexkinos unzulässig.*

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1.3.1 In den Teilgebieten mit den laufenden Nummern 1, 3 und 4 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Plankarte in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt.

- 1.3.2 *Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Teilgebieten mit den laufenden Nummern 1, 3 und 4 ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch notwendige untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen) um max. 2,0 m ist in den Teilgebieten mit den laufenden Nummern 1 und 4 zulässig. Derartige Aufbauten müssen von der Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.*
- 1.3.3 Im Teilgebiet mit der laufenden Nummer 2 wird die maximal zulässige Höhenlage der Poolanlagen / Freischwimbäder / Sonnenterrassen durch Einschrieb in der Plankarte mit 398,0 m ü NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhenlage entspricht der Oberkante des Beckenrands bzw. der Terrasse. Darüber hinaus sind Geländer und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorstehend festgesetzten Höhenlage von 398,0 m ü NHN zulässig.
- 1.3.4 *Im Bereich der in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" befindlichen überbaubaren Grundstücksflächen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Plankarte mit 398,5 m ü NHN und die maximal zulässige Traufhöhe mit 392,5 m ü NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Wandfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.*
- 1.4 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
- 1.4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Sondergebiet wird mit insgesamt GRZ = 0,4 festgesetzt (= GRZ I). Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (= GRZ II).
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 *Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z.B. Vorsprünge), die maximal ein Drittel der jeweiligen Wandlänge einnehmen, maximal eingeschossig sind und eine maximale Tiefe von einem Meter aufweisen sowie Feuerleitern dürfen die Baugrenze überschreiten, sofern die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.*

1.6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 *Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren jeweilige Zu- und Abfahrten sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den für sie festgesetzten und mit „St“ bzw. „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig.*

1.6.2 *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.*

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 *Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.*

1.8 Private Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 *Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine bauliche Nutzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Zugangsweg zu diesem Baufenster auf einer Fläche von bis zu 250 qm zulässig, wenn dieser in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) befestigt wird.*

1.9 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.9.1 *Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist eine Hecke mit standortgerechten Sträuchern und einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m zu entwickeln. Sie ist zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.*

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

1.10.1 *Wege, Stellplätze, Hofflächen im Geltungsbereich sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.*

- 1.10.2 *Der Bereich der Privaten Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Erhalt von Biotopvernetzungselementen“ festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch heimische und standortgerechte Obstgehölze zu ersetzen.*
- 1.10.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung im Plangebiet ist unzulässig.
- 1.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.11.1 *Generell gilt, dass gesunder Baumbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch standortgerechte Bäume zu ersetzen ist, sofern keine anderweitigen planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. überbaubare Grundstücksflächen) entgegenstehen.*
- 1.11.2 *Die zeichnerisch explizit zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Eine Verschiebung der ggf. erforderlichen Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.*
- 1.11.3 Die Unterbrechung der Parkplatzreihe entlang der Straßenverkehrsfläche erfolgt durch Baumscheiben, die zum Teil die Bestandsbäume oder Neupflanzungen aufnehmen. Die Pflanzinseln oder -streifen sind im Abstand von sechs Parkplätzen (gemäß Stellplatzsatzung) mit standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 12-14 cm in 1,0 m über Gelände) zu bepflanzen.
- 1.11.4 Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten zu ersetzen.
- 1.11.5 In den Teilgebieten mit den laufenden Nummern 3 und 4 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger technischer Dachaufbauten wie z.B. Entlüftungen und Wartungsflächen, etc. zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

2.1.1 Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen.

2.1.2 Werbeanlagen dürfen die in den Teilgebieten jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.

2.1.3 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

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

2.2.1 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.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 *Mindestens 20% der Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB inkl. Dachbegrünungen können dabei angerechnet werden.*

2.3.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Trinkwasserschutzgebiete

3.1.1 *Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA und IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein (WSG-ID 434-024). Die Vorgaben der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.*

3.2 Waldabstand

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teile des Plangebietes im Gefahrenbereich des Waldes (30m-Zone siehe Plankarte) befinden. Hieraus ergeben sich ggf. erhöhte Anforderungen für die statische Auslegung der Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich.

3.3 Kampfmittel

3.3.1 *Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen sind Kampfmittelsondierungen durchzuführen. Die Sondierungen sind entsprechend den „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittlräumung im Land Hessen“ durchzuführen.*

3.4 Altlasten

3.4.1 *Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie ist eine Altablagerung südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Bei derzeitiger Nutzung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da der Altlastenverdacht aufgehoben wurde. Sollten bei Eingriffen in den Boden im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz in 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 - einzuschalten.*

3.4.2 *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 mitzuteilen.*

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 DIN-Normen

4.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

4.2 Stellplatzsatzung

4.2.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

4.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Genehmigung gültige Fassung.

4.4 Netzdienste Rhein-Main GmbH

4.4.1 *Auf dem Flurstück 25/1 ist eine Gasdruck-, Regel- und Messanlage (GIH 5695) der Netzdienste Rhein-Main GmbH vorhanden. Der Eigentümer der Grundstücke hat, wie bisher, dafür Sorge zu tragen, dass der Bestand und Betrieb dieses Hausanschlusses weiterhin gewährleistet werden kann.*

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

4.5.1 Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Zisternensatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung ergänzt.

4.5.2 *Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

4.5.3 *Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

4.5.4 Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, zu vermeiden ist.

4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.6.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 4.6.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 4.6.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 4.6.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 4.6.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

4.7 Lichtemissionen

- 4.7.1 Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).
- 4.7.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

4.8 Bodenschutz

- 4.8.1 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.9 Abfallbeseitigung

- 4.9.1 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. 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).

4.10 Denkmalschutz

- 4.10.1 *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.*

4.11 Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG

- 4.11.1 *Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Einer Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.*

4.12 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

- 4.12.1 Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

Faulbaum (Rhamnus frangula)
Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
Haselnuss (Corylus avellana)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Kornellkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

4.12.2 Artenliste heimische Bäume (Auswahl)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esskastanie (*Castanea sativa*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Hochstämmige Obstbäume

Die Lorbeerkirsche (auch Kirschlorbeer) und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

4.12.3 Artenliste Dachbegrünung intensiv – Stauden

Kissenaster (*Aster dumosus*)
Glockenblume (*Campanula carpatica*)
Katzenminze *Nepeta x faassenii*)
Immergrün (*Vinca minor*)

4.12.4 Artenliste Dachbegrünung intensiv – Gräser

Schwingel (*Festuca ovina*)
Schillergras (*Koeleria glauca*)
Wiesenrispe (*Poa pratensis*)

4.12.5 Artenliste Dachbegrünung – Extensiv (Auswahl)

Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumaniana*)
Tripmadam (*Sedum reflexum*)
Ysop (*Hyssopus officinalis*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*)
Bergminze (*Calamintha nepeta* ssp. *Nepeta*)

4.12.6 Artenliste Fassadenbergünung (Auswahl)

Efeu (*Hedera helix*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*

Hopfen (*Humulus lupulus*)*

Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)*

Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)*

Ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig. Mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe.

4.12.7 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.

4.12.8 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.