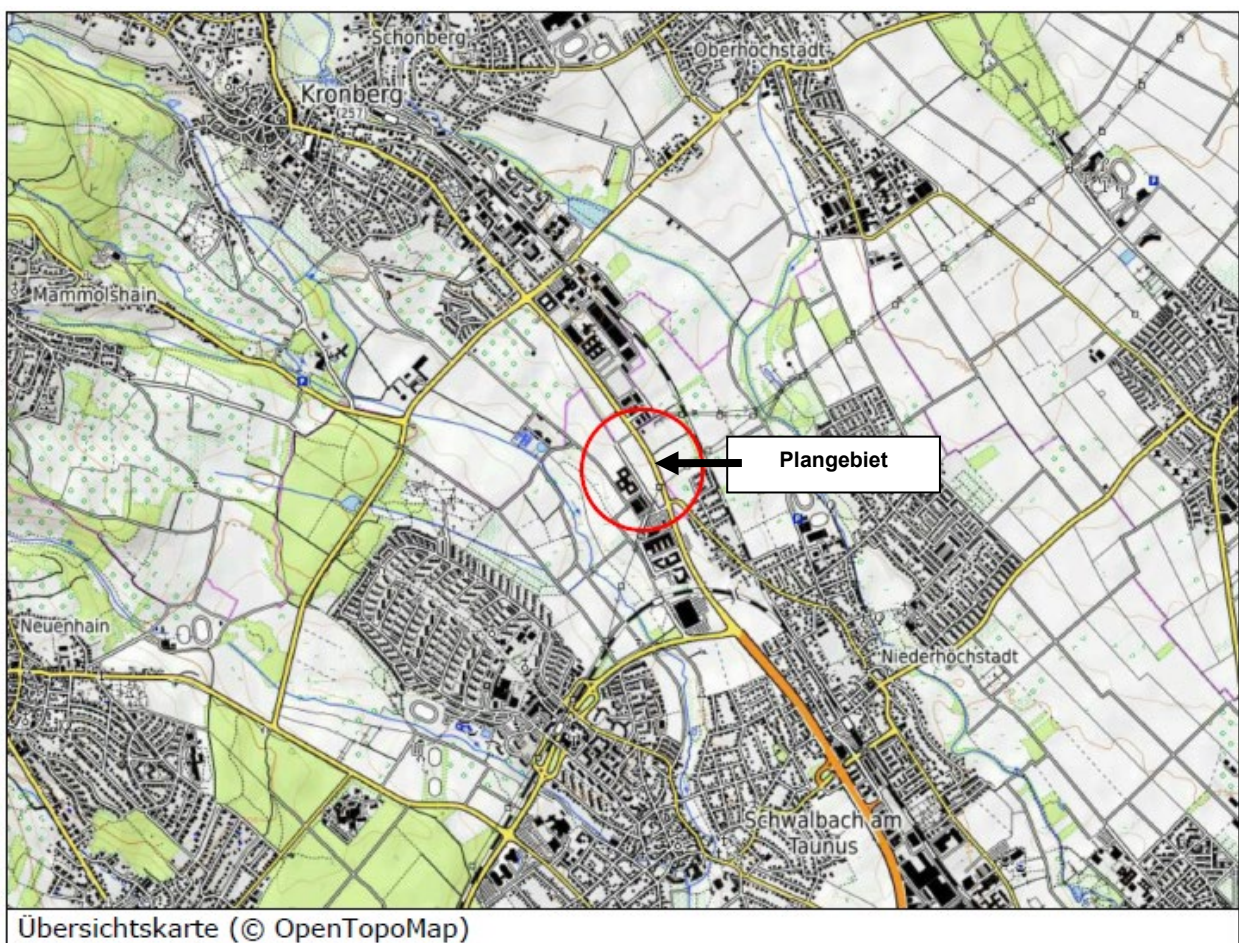


Textliche Festsetzungen

Stand: 15.01.2026 - Vorentwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OKGeb.max.
1a/1b	GE	0,6	IV/VI	15 m / 22 m
2	GE	0,6	IV	15 m
3	GE	0,6	IV/VIII	15 m / 29 m
4	GE	0,6	--	--

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hinweis: Festsetzungen zum Vorentwurf werden bis zur Entwurfsfassung weiter konkretisiert.

2. Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet (GE) gilt:

Allgemein zulässig sind (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO):

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

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie
- Lagerhäuser
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.2 In Teilgebiet 4 sind ausschließlich solche Nutzungen zulässig, die mit den Sicherheitsanforderungen der 110 kv-Freileitung und der unterirdischen Gashochdruckleitung vereinbar sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die niedriger gelegene Straße maßgeblich.

Die max. Gebäudeoberkante (OK Geb. max.) ist der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika.

- 2.1.2 Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen der Teilbaugebiete sind in der Nutzungsmatrix aufgeführt. Für Teilbaugebiet 3 wird auf 1/3 der überbaubaren Grundstücksfläche die Höhe der baulichen Anlagen auf 29,0 m begrenzt. Ansonsten sind im Teilbaugebiet 3 bauliche Höhen von bis zu 15,0 m zulässig.
- 2.1.3 Technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 3,00 m überschreiten, sofern sie auf maximal 20 % der Dachfläche angeordnet sind und ein Abstand von mindestens 3,00 m zum Schnittpunkt der Außenwand mit der höchsten Dachhaut eingehalten wird.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.2.1 In den Teilbaugebieten Nr. 1b und Nr. 3 sind Hochpunkte zulässig; in Nr. 1b bis zu VI Vollgeschossen; in Teilbaugebiet Nr. 3 sind auf 1/3 der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu VIII Vollgeschosse zulässig. Ansonsten sind in Teilbaugebiet 3 max. IV Vollgeschosse zulässig.
- 2.2.2 Staffelgeschosse über den maximal zulässigen Geschossen sind unzulässig.
- 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 100 m nicht überschreiten.
- 3.2 Abweichend von § 6 HBO sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen von jeweils mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)**
- Entlang der Multifunktionsfläche sind ab dem 2.OG Überschreitungen der Baugrenze zulässig. Diese dürfen eine Tiefe von 2,00 m und eine Länge von 10,00 m nicht überschreiten.
- Die Überschreitungen dürfen maximal 20 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.
- 4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 4.1 Öffentliche Grünflächen**
- 4.1.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Regionalparkroute“
- Mindestens 20% der Gesamtfläche sind als Strauchflächen anzulegen. Je 200 m² Fläche ist ein Laubbaum nach Artenliste 2 der Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Gräser-, Stauden- und Wiesenflächen zulässig. Der Anteil befestigter Flächen (z.B. Wege und Aufenthaltsflächen) darf max. 15 % betragen.
- 4.1.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“
- Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die der Erschließung der Grundstücke, der Nutzung als Wege für den Fuß- und Radverkehr, der Herstellung von Aufenthaltsbereichen, der Außengastronomie, Fahrradabstell- und Ladeeinrichtungen, Parkierungsflächen, gestalterischen Kleinanlagen oder der Bepflanzung dienen.

Mindestens 20% der Gesamtfläche sind als Strauchflächen anzulegen. Je 200 m² Fläche ist ein säulenförmiger Laubbaum nach Artenliste 1 oder 2 der Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind Gräser- und Staudenflächen zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

5.1.1 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

5.1.2 Schutz von Kleintieren

Zum Schutz von Kleintieren sind Hofabläufe, Lichtschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern.

5.1.3 Beleuchtung

Im Plangebiet ist bei einer Beleuchtung die Lichtausstrahlung jeder Leuchte auf den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu beschränken, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Es sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten („insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen) mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchtmittel) zulässig. Die Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB)

6.1 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Gehölze und Vegetationsflächen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen. Abgängige Gehölze und Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Für alle anzupflanzenden Gehölze gilt:

- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat standortgerecht und klimaresilient gemäß Pflanzliste D zu erfolgen.
- Für die Pflanzgrößen gelten (sofern nichts anderes festgesetzt ist) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:
 - Großkronige Bäume I WO 3 xv mDB STU 18/20
 - Mittelkronige Bäume II WO 3 xv mDB STU 16/18
 - Großsträucher 3 xv mB 125/150
 - Kleinsträucher 3 xv mB 80/100

- Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. WO mindestens 24 m³ und bei Bäumen 2. WO mindestens 18 m³ umfassen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume als Gehölze 1. WO mit StU 20/25 gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich ist je 50 m² ein Baum 2. WO, je 10 m² ein Großstrauch und je 5 m² ein Kleinstrauch gemäß Pflanzenliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Standorte der Bäume 1. WO können in einem Radius von bis zu 2,0 m um das dargestellte Symbol abweichen.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Gewebegebiete GE 1 – GE 3 sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15°. (vgl. auch TF B 3.1)

1.2 Die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Die Anlagen sind blendfrei auszuführen.

1.3 Dach- und Fassadenflächen sind in nicht spiegelnden Materialien auszuführen. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.4 Gebäudefassaden mit einer zusammenhängenden Länge von über 50 m sind durch horizontale oder vertikale Fassadengliederungen, Vor- oder Rücksprünge, Gebäudeeinschnitte oder eigenständig ablesbare Baukörper zu unterbrechen.

2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Zulässig sind offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen gewinkeltem Übersteigschutz sowie Hecken. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.2 Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 3 der Pflanzliste D anzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 5 der Pflanzliste D zu beranken.

3 Begrünungen/Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 3.1** Dachbegrünung: Die Dächer im Gewerbegebiet sind zu 70% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft in Anlehnung an Artenliste 4 der Pflanzliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm Stärke betragen.
- 3.2** Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 Pflanzliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Garten-/Grünflächenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

1 Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus

Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung:

- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung),
- Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Davh oder Garagen der Stadt Kronberg im Taunus (Stellplatzsatzung), mit Ausnahme der unter Teil II Abschnitt 2 festgesetzten Abweichung,
- Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen der Stadt Kronberg im Taunus (Zisternensatzung),
- Satzung zur Erfüllung der Pflicht zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungssatzung),
- Satzung zur Erfüllung der Pflicht zur Wasserversorgung (Wasserversorgungssatzung).

2 Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der neu geplanten Gebäude kann auf den privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Bei Einbau von Speichieranlagen (z. B. Zisternen) gelten die entsprechenden Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus.

3 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen des Grundwassers zu vermeiden. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen darf diese weder qualitativ noch quantitativ beeinträchtigt werden.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannten Heilquellen Theodorus Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz: 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

5 **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlagen Brunnen II+III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach.

6 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

7 **Altlasten und Altablagerungen**

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 Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/F-41.5) zu informieren.

8 **Baugrund und Bodenschutz**

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz, u. a. nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten. Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern.
- Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

- Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden: Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupenbagger), die „vor Kopf“ arbeiten können.

9 **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

10 Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

11 Leitungsinfrastruktur

F Das Plangebiet wird durch eine Hochspannungsleitung der NRM-Netzdienste sowie eine 110-kV-Hochspannungsleitung der Syna gequert. Der Hochspannungsmast befindet sich im Süden. Um diesen Mast verläuft ein Schutzstreifen von jeweils 15 Metern beidseitig, insgesamt also 30 Meter. Für die weitere Planung muss geprüft werden, welche Nutzungen innerhalb dieses Schutzkorridors zulässig sind.

12 Artenschutz

Auf den vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Plan Ö 12/2025) wird hingewiesen.

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) werden nach aktuellem Kenntnisstand (Plan Ö 12/2025) nicht erforderlich.

V 01: Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.

V 02: Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Gebäude) erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust von genutzten Quartierstrukturen ist durch die Installation von adäquaten Ersatzquartieren im Verhältnis 1:3 zu kompensieren.

V 03: Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

E 01: Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

E 02: Für Gebäudeverglasungen ist UV-Licht reflektierendes Glas, sogenanntes Vogelschutzglas, zu verwenden.

In Bezug auf den Schutz von Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Insekten (§ 35 HeNatG) ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung der Freibereiche zu achten. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen sowie loser Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der Freibereiche ist grundsätzlich untersagt.

13 Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.“ Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

D) Pflanzliste Artenauswahl**Artenliste 1 Bäume I. Wuchsordnung:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

<i>Acer glutinosa</i>	Schwarz-Erle		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>	Säuleneiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Fraxinus penn. „Summit“</i>	Rot-Esche	<i>Sorbus intermedia*</i>	Schwed. Mehlbeere
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Amerik. Tulpenbaum	<i>Sophora japonica</i>	Jap. Schnurbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Tilia cordata*</i>	Winterlinde in Sorten
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche in Sorten	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
		<i>Tilia tomentosa „Brabant“</i>	Brabanter Silberlinde
		<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde

*einheimische Arten

Artenliste 2 Bäume II. Wuchsordnung: Pflanzqualität mind. H., 3xv., 16-18; Hei., 2xv., 100-150

<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Acer monspessulanum*</i>	Französischer Ahorn	<i>Robinia pseudoacacia i.S.</i>	Robinie
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	<i>Sorbus aria*</i>	Mehlbeere in Sorten
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche in Sorten	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerik. Amberbaum	<i>Tilia cordata „Greenspire“</i>	Amerik. Stadtlinde
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Ulmus hollandica „Lobel“</i>	Schmalkronige Stad- tulme

*einheimische Arten

Artenliste 3 Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Philadelphus coronaria</i>	Europ. Pfeifen- strauch
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
		<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
		<i>Rosa div. spec.</i>	Strauchrosen
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen		

Artenliste 4 Dachbegrünung: Pflanzqualität Sprossen und Samen

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Centaurea cyanus	Kornblume	Sedum floriferum	Fetthenne
Hieracium pilosella	Habichtskraut	Sedum hybridum	Mongolen-Sedum
Potentilla verna	Fingerkraut	Sedum reflexum	Tripmadam
Origanum vulgare	Wilder Majoran	Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Thymian	Sedum spurium	Teppich-Sedum

Artenliste 5 Rank- und Klettergewächse: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	Waldrebe	Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Hedera helix	Efeu	Lonicera henryi	Henrys Geissblatt
		Partenocissus spec.	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Vitis vinifera	Wein