

# **Bebauungsplan Nr. 627**

**im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**

**„Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“**

**Textliche Festsetzungen**

Stand: 04.04.2012  
ENTWURF



## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Gebietsausweisung	GRZ	min. TH	max TH	max. FH	Vollgeschosse	Bauweise
1	SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE	1,0	5,2 m	10	11 m	I-III	g
2	SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE	1,0	9,5 m	10 m	12 m	II -III	g
3	MI	0,6		15 m	20 m	III- V	-
4	WA	0,5		15 m	20 m	IV-V	g

#### Zeichenerklärung:

SO = Sondergebiet; WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ: Grundflächenzahl; TH = Traufhöhe; FH = Firsthöhe; g = geschlossen

- 1.1 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil wird im Teilgebiet 1 und 2 SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

1.1.1 Im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE sind zulässig:

- Ein einheitlich errichtetes Einkaufszentrum zur Nahversorgung in der denkmalgeschützten Sheddachhalle (entlang der Senefelderstraße). In diesem Einkaufszentrum ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die maximalen Verkaufsflächen für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente liegen bei den in der nachfolgenden Tabelle dargelegten Obergrenzen:

Branche	max. Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungs- und Genussmittel *	2.300
Drogeriewaren	700
Apothekerwaren (inkl. Sanitätswaren)	200
Schnittblumen / Sträuße	100
Bücher / Zeitschriften / Schreibwaren / Schulbedarf	150
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>300</b>
Zoologischer Bedarf	100
Spielwaren	100
Bekleidung	300
Schuhe / Lederwaren	300
Sport (Bekleidung / Schuhe)	100
Elektrowaren	300
Hausrat	100
Heimtextilien	100
Optik / Hörgeräte	100
Uhren / Schmuck	30
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>3.000</b>
* Die maximale Verkaufsfläche im „SO Nahversorgung“ liegt bei 2.000 m <sup>2</sup> für einen Vollsortimenter bzw. 1.200 m <sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter.	
Quelle: GMA-Zusammenstellung	

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE im Obergeschoss Wohnungen zugelassen werden, die sich vom Umgang her unterordnen und für die der Nachweis erbracht werden muss, dass in der zulässigen Umgebungsnutzung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

1.2 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil wird im Teilgebiet 3 MI (Mischgebiet) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

- 1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- 1.2.2 Im Mischgebiet ist eine Verkaufsflächenzahl von insgesamt maximal 0,1 zulässig. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche im Verhältnis zur im Mischgebiet gelegenen Grundstücksfläche zulässig sind.
- 1.3 Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil wird im Teilgebiet 4 WA (Allgemeines Wohngebiet) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 2.2 festgesetzt.
- 2.2 Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.
- 2.4 Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut oder bei Flachdächern zum oberen Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (Oberkante Dachhaut am Dachfirst). Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Höhenlage definiert.
- 2.5 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Ein Zurücktreten von der straßenseitigen Baulinie ist im MI bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im WA durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten

werden. Die untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

## **5 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, in Hauptgebäude integriert und in Tiefgaragen zulässig.
- 5.2 Im MI sind Stellplätze oberirdisch, in Hauptgebäude integriert und in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Maximal 25% der notwendigen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden. Tiefgaragen sind im MI innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Im WA sind Stellplätze nur oberirdisch und in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Höchstens 25% der notwendigen Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind im WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.4 Zulässig sind untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen (z.B. Pergolen).
- 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA und im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

## **8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 8.1 Die Grünflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 8.2 Zulässig sind untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen (z.B. Pergolen).

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

9.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche im WA und MI ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz II. oder III. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

9.2 Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

## **10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

10.1 Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine o.ä.).

10.2 Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 10° sowie Dachflächen von Tiefgaragen, soweit nicht für Stellplätze genutzt, sind extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Die Stärke der Substratauflage bei Dächern muss mindestens 8 cm betragen. Für Freisitze auf diesen Flächen kann ausnahmsweise von einer Flachdachbegrünung abgesehen werden. Dachflächen unter Solaranlagen sowie Dachflächen denkmalgeschützter Anlagen müssen nicht begrünt werden.

## **11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für die Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III (Darstellung Planzeichnung) oder einem höheren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

## **12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

12.1 Die im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, zeitlich begrenzt auf die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, zu belasten.

12.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## **13 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung
  - 1.1.1 Im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE sind Hauptgebäude mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° und als Sheddach zulässig.
  - 1.1.2 Im WA und im MI sind Hauptgebäude mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 1.2 Dachdeckung
  - 1.2.1 Dachdeckungen aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
  - 1.2.2 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Unter solartechnischen Anlagen kann die Dachbegrünung entfallen.
- 1.3 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind folgende Materialien zulässig: Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fliesen, Holz, ungefärbtes, durchsichtiges und nicht spiegelndes Glas und Faserzement oder ähnliches Material. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### 2 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern (§ 81 Abs.1 Nr. 2 HBO)

- 2.1 Erhalt historischer Fassadenteile und Fensterelemente
  - 2.1.1 An dem bestehenden Sheddachgebäude im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE besteht die Fassade in ihrer ursprünglichen Beschaffenheit mit einer Fliesenverkleidung. Die Fassade ist in regelmäßige Felder der Breite 3,75 m untergliedert. Die Fassade ist in der beschriebenen Beschaffenheit dauerhaft zu erhalten.
  - 2.1.2 An dem bestehenden Sheddachgebäude im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE bestehen in weiten Teilen originale Fensterelemente in der gegliederten Fassade im Blockrand. Diese Fenster sind in mindestens sechs dieser gegliederten Fassadenbereiche dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Erhalt der historischen Dachkonstruktion
  - 2.2.1 An dem bestehenden Sheddachgebäude im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE besteht die originale Sheddachkonstruktion der ehemaligen Fabrikhalle. Diese Dachkonstruktion aus Stahl ist dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Sichtbarkeit der historischen Dachkonstruktion
  - 2.3.1 An dem bestehenden Sheddachgebäude im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE besteht die originale Sheddachkonstruktion der ehemaligen Fabrikhalle. Mit Einbauten und Bauteilen innerhalb der Sheddachhalle ist ein Abstand zu dieser Dachkonstruktion einzuhalten. Die lichte Höhe zwischen Bauteilen und der Unterkante der Sheddachkonstruktion muss mindestens 1,5 m betragen. Technische Anlagen (z.B. Lüftungen, Konstruktionselemente usw.) dürfen außerhalb der einsehbaren Randbereiche ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 1 m eingebaut werden. Die Gesamthöhe der Einbauten inkl. technischer Anlagen

darf somit 4,40 m nicht überschreiten. Im Bereich des Gehrechts sind Einbauten nicht zulässig.

### **3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

3.1 Im WA und im MI sind Einfriedungen nur zulässig:

entlang der Erschließung und im Bereich der Vorgartenzone

- als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
- als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

sonstige Einfriedungen:

- als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,
- als offene Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
- als Maschendraht- und Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese sind auf der Gartenseite mit standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

### **4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder, (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

4.1 Falls im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE ein einheitlich errichtetes Einkaufszentrum zur Nahversorgung errichtet wird, das die in I1.1.1 getroffenen Festsetzungen einhält, sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main für dieses Vorhaben 123 Stellplätze zu errichten.

Für weitere nicht erfasste Nutzungen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach anzuwenden.

Eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl ist möglich, wenn der verkehrstechnische Nachweis für den reduzierten Bedarf durch Überlagerung der Tagesganglinien der Verkehre durch die einzelnen Nutzungen erbracht werden kann.

4.2 Im WA und MI sind pro Wohneinheit abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach zwei Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen.

4.3 Abstellplätze für Fahrräder sind als solche erkennbar, mit einer Möglichkeit zum An- oder Verschließen zu versehen, möglichst wetterfest und mit einer Beleuchtung herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein verschließbarer Raum oder eine gleichwertige Anlage zum Abstellen von Fahrrädern vorzusehen. Dieser Raum muss ebenerdig, über eine Rampe oder mit einem Aufzug zu erreichen sein.

## 5 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs.1 Nr. 7 HBO)

### 5.1 Werbeanlagen

- 5.1.1 Werbeanlagen sind im SO NAHVERSORGUNG UND QUARTIERSMITTE zulässig
- als Tafel hinter den Fenstern des denkmalgeschützten Sheddachgebäudes
  - als Schriftzug aus einzelnen Lettern im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses in drei Feldern der Fassade des denkmalgeschützten Sheddachgebäudes (s. 2.1.1) entlang der Senefelderstraße.
  - im Bereich der Zugänge in der Fassade im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses in drei Feldern der Fassade des denkmalgeschützten Sheddachgebäudes (s. 2.1.1) entlang der Senefelderstraße.
  - im Bereich der Kopfbauten des denkmalgeschützten Sheddachgebäudes (s. 2.1.1) entlang der Senefelderstraße im Kreuzungsbereich mit der Gustav-Adolf-Straße und der Christian-Pleiß-Straße.
  - im Bereich der Stellplätze mit einem Mindestabstand vom 10 m zur Grünfläche als maximal 5 Fahnenmaste und maximal 5 flächige Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von 6 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 6 m.
- 5.1.2 Werbeanlagen sind im WA und im MI nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Die Anlage darf an der Außenwand der Gebäude im Bereich des Erdgeschosses oder der Brüstung des ersten Obergeschosses oder an der Einfriedung angebracht werden.
- 5.2 Warenautomaten  
Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

### **III WASSERRECHTLICHE SATZUNG**

gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. Vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305) GVBl. II 85-61 Zuletzt geändert durch § 75 Hessisches WasserG vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Bei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden kann ausnahmsweise auf das Auffangen und Sammeln des Niederschlagswassers verzichtet werden.

## IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Denkmalschutz

Genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 16 HDschG)

Weite Teile der bestehenden baulichen Anlagen im Geltungsbereich sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmale i.S. §9 HDSchG. Alle Eingriffe in die Bausubstanz von Kulturdenkmälern stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Mitteilungspflicht von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 2 Bodenordnung

Dieses Bauleitplanverfahren wird im städtebaulichen Bestand durchgeführt. Zur Umsetzung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

### 3 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

### 4 Altlasten

Im Plangebiet wurde bereichsweise eine erhöhte Kontamination an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die bekannten, erheblich belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Durch das Regierungspräsidium Darmstadt sind Bescheide für die vorgezogene Sanierung des Grundwassers (21.05.2008) und für die Bodensanierung (02.06.2009) ergangen. Die Bescheide sind zu beachten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekanntes Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Artenschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, zu informieren.

### 5 Tag-Schutzzone II des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main

Es sind Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten. Bei bestimmten baulichen Nutzungen bestehen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsvorbehalten.

## V EMPFOHLENE BEGRÜNUNGEN

### Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen

<b>Bäume 1. Ordnung</b> <i>(Großbäume)</i>	<b>Bäume 2. Ordnung</b> <i>(Mittelgroße Bäume)</i>	<b>Bäume 3. Ordnung</b> <i>(Kleinbäume)</i>
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche	Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus oxyacantha Zweigrifflicher Weißdorn
Tilia cordata Winter-Linde	Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche	Cornus mas Kornelkirsche
Quercus robur Stieleiche / Säuleneiche	Corylus colurna Baumhasel	Salix caprea Salweide
Quercus petraea Traubeneiche	Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde	Salix cinerae Grauweide
	Prunus avium Vogelkirsche	Sorbus aucuparia Eberesche/ Säuleneberesche
	Sorbus aria Mehlbeere	Amelanchier -Arten Felsenbirne
	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere	Prunus mahaleb Weichselkirsche
	Sorbus torminalis Elsbeere	Crataegus crus-galli Hahndorn
	Fraxinus ornus Blumenesche	
<b>Sträucher und Rankgewächse</b>		
<i>Große Sträucher</i>	<i>Kleine Sträucher</i>	<i>Rankgewächse</i>
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Rosa canina Gemeine Heckenrose (Achtung: je nach Standort Größenwachstum!)	Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Corylus avellana Strauchhasel	Kerria japonica "Peniflora" Ranunkelstrauch	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Deutzia gracilia Maiblumenstrauch	Lonicera tellmanniana Goldgeißblatt
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	Potentilla fruticosa "Goldfinger" Fingerstrauch	Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
<b>Pflanzqualität:</b>		
Mind. Hochstamm, 3x v., StU 18-20 cm (wenn gemäß Textlicher Festsetzung kein anderer StU gefordert wird.)	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalware, 100 – 150 cm Höhe