

# **Bebauungsplan Nr. 904.3**

## **„Quartiersentwicklung Bautz“**

---

### **TEIL C - Textliche Festsetzungen**

Stand: 21.05.2024

Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ besteht aus 3 Teilen:  
Teil A Planzeichnung – Teil B Planzeichnung Detail Lärmschutz – Teil C Textliche Festsetzungen

Neben den textlichen Festsetzungen (Teil C) sind die Planzeichnung (Teil A) und die Planzeichnung Detail Lärmschutz (Teil B), jeweils mit Stand vom 21.05.2024, rechtlich bindender, zwingend der Satzung zugehöriger Teil.

---

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 04.03.2025

gez. Kaminsky

---

Kaminsky (Oberbürgermeister)

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	4
1.2	Urbane Gebiete (MU) .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) .....	5
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) .....	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) .....	5
2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) .....	5
3.	Bauweise .....	6
4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.1	Baulinie .....	6
4.2	Baugrenze .....	6
4.3	Bauliche Öffnungen .....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen (N) , Stellplätze (St), Garagen (G) und Tiefgaragen (Tg) .....	7
5.1	Nebenanlagen .....	7
5.2	Stellplätze, Garagen und Carports .....	7
5.3	Tiefgaragen.....	7
6.	Öffentliche Verkehrsflächen .....	8
6.1	Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen .....	8
6.2	Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen .....	8
6.3	Leitungsrechte zugunsten Anlieger .....	8
7.	Versorgungsflächen.....	8
8.	Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Grünzug.....	8
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
9.1	Umgang mit Niederschlagswasser .....	8
9.2	Artenschutzmaßnahmen .....	9
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
11.	Flächen für besondere Anlagen und bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	11
11.1	Schallschutzmaßnahme „SM 1“ .....	11
11.2	Schallschutzmaßnahme „SM 2“ .....	11
11.3	Schallschutzmaßnahme „SM 3“ .....	12
11.4	Schallschutzmaßnahme „SM 4“ .....	13
11.5	Schallschutzmaßnahme „SM 5“ .....	13
11.6	Schallschutzmaßnahme „SM 6“ .....	14
11.7	Schallschutzmaßnahme „SM 7“ .....	15
11.8	Schallschutzmaßnahme „SM 8“ .....	15
11.9	Schallschutzmaßnahme „SM 9“ .....	16
12.	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
12.1	Grundstücksbegrünung auf Grundstücksfreiflächen .....	17
12.2	Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Flächen .....	17
12.3	Erhaltung einer Baumgruppe aus Linden am Denkmal D4.....	18
B	BEDINGTES BAURECHT (§ 9 ABS. 2 BAUGB).....	19
1.	Schallschutzmaßnahme „SM 10“ .....	19
2.	Schallschutzmaßnahme „SM 11“ .....	19
C	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN.....	20
1.	Dachform .....	20
2.	Fassaden .....	20
2.1	Materialfarben - Fassaden und befestigte Flächen .....	20
2.2	Denkmalbereich.....	20
3.	Grundstücksfreiflächen.....	20
3.1	Vorgärten .....	20
3.2	Schottergärten .....	20
4.	Standflächen für Abfallbehältnisse .....	20

5.	Einfriedungen.....	20
5.1	Als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß A Nr. 2.3.2 zulässig: .....	20
5.2	Die urbanen Gebiet MU C1, MU C2 und MU C3, die innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Josef-Bautz-Gelände" liegen, sind von den Regelungen zur Einfriedung ausgenommen.....	21
6.	Aufschüttung und Abgrabung .....	21
7.	Werbeanlagen .....	21
7.1	Vorgaben für alle Baugebiete .....	21
7.2	Vorgaben für die MU-Gebiete.....	21
D	STÄDTISCHE SATZUNGEN (Z.B. STELLPLATZSATZUNGEN).....	22
1.	Stellplatzsatzung der Stadt Hanau .....	22
E	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN .....	22
1.	Denkmalschutz .....	22
1.1	Einzeldenkmal .....	22
1.2	Ensembleschutz – Gesamtanlage.....	22
2.	Altlasten .....	23
2.1	Auffüllungen.....	23
2.2	Sanierungsbereiche.....	23
F	HINWEISE .....	23
1.	Hinweis auf die Einsichtnahme von DIN-Normen .....	23
2.	Löschwasserbedarf .....	23
3.	Bodendenkmäler / Baubegleitende Untersuchungen .....	23
4.	Schutzstreifen für Trassen von Versorgungsleitungen .....	23
5.	Artenschutz.....	24
6.	Kampfmittel.....	24
7.	Hinzuziehen von Baumgutachtern bei erhaltenswürdigen Bäume.....	24
8.	Schallschutz.....	25
9.	Passive Schallschutzmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes).....	25
10.	Hochwasserschutz .....	26
G	EMPFEHLUNGSLISTEN.....	26

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6a BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs.6, 7 und 9 BauNVO)

###### **1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO)**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

###### **1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### **1.2 Urbane Gebiete (MU)**

##### **1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO):**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 3 BauNVO)**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

##### **1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,
- Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33i Gewerbeordnung,
- Tankstellen.

Im urbanen Gebiet MU C1 ist im Einzeldenkmal D1, Josef-Bautz-Straße 6, ehem. Kantine (Westbau), keine Wohnnutzung zulässig. Betriebsbedingte Wohnungen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

##### **1.2.4 Ergänzung § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO**

Im urbanen Gebiet MU A3 ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen, die sich zur Straße Im Kautengewann und zur Planstraße 1 und Quartiersplatz 3 orientieren, unzulässig.

In den urbanen Gebieten MU C1 und MU C2 ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen, die direkt an die Planstraße 1 angrenzen, bis zu der folgenden Bebauungstiefe unzulässig:

- im MU C1 bis max. 17,5 m und

- im MU C2 bis max. 10,8 m.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

#### **2.1.1 Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)**

Es gilt die nach Planeintrag zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Berechnung sind die Flächen von Terrassen und Balkonen in die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den jeweils geringeren Wert aus zulässiger Grundfläche und überbaubarer Grundstücksfläche bestimmt.

Flächen von Gebäudeteilen, die über öffentliche Verkehrsflächen ragen oder diese überbauen, werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht berücksichtigt.

#### **2.1.2 Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)**

2.1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA A4, WA B1, WA B2, WA D1, WA D2 und WA D3 sowie in den urbanen Gebieten MU A1 und MU A2 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) überschritten werden:

- bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- und bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 durch die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut werden,
- Gemeinsam dürfen beide Überschreitungen zusammengerechnet eine Grundflächenzahl von max. 0,85 nicht überschreiten.

2.1.2.2 In den urbanen Gebieten MU C1 und MU C2 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) überschritten werden:

- bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut werden.

2.1.2.3 Im urbanen Gebiet MU A3 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) überschritten werden:

- bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Mobilitätsstationen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird.

### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)**

Es gilt die nach Planeintrag zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Gebäudeteilen, die über öffentliche Verkehrsflächen ragen oder diese überbauen, werden bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nicht berücksichtigt.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Es gilt die nach Planeintrag zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

#### **2.4.1 Mindest- und Höchstmaß**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß (OKmax) und gegebenenfalls Mindestmaß (OKmin) der Gebäudehöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Das Mindest- und Höchstmaß ist als relative Zahl in Metern m über dem unteren Bezugspunkt oder als absolute Zahl in Metern m über Normalhöhennull (ü NHN) angegeben.

#### **2.4.2 Unterer und oberer Bezugspunkt**

Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

#### **2.4.3 Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG)**

Die Sockelhöhe / Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 1,10 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

#### **2.4.4 Lichte Höhe**

Durch Planeintrag ist für den Bereich über öffentlichen Verkehrsflächen eine lichte Höhe (LH) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Darüber liegende oder hineinkragende Baukörper dürfen die festgesetzte lichte Höhe (LH) nicht unter- oder überschreiten.

#### **2.4.5 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Garagenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

#### **2.4.6 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) der Hauptgebäude darf durch Dachaufbauten und technischen Aufbauten um max. 2,0 m überschritten werden, jedoch in der Höhe um max. 75% des Abstandes zur nächstliegenden äußeren Begrenzung des Daches. Von dieser Regelung ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten.

### **3. Bauweise**

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

Es wird die abweichende Bauweise a festgesetzt, im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

#### **4.1 Baulinie**

##### **4.1.1 Über- und Unterschreitungen**

Unter- und Überschreitungen der Baulinie zur Gebäudegliederung sind jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn die Gebäudetiefe einschließlich der Tiefe der Balkone 17,0 m oder im Bereich der baulichen Öffnungen und bei Eckgebäuden 18,5 m nicht überschreitet und die Unter- und Überschreitung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Straßenfront ausmacht.

Diese Regelung gilt nicht für Bereiche der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble-schutz MU C1, MU C2 und MU C3).

##### **4.1.2 Bereiche des Denkmalschutzensembles**

Im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind Über- und Unterschreitungen der Baulinie ab einer Höhe von 5,0 m über dem unteren Bezugspunkt bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

##### **4.1.3 Staffelgeschosse**

Ein Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss), das oberhalb der zulässigen Vollgeschosse errichtet wird, ist von der Festsetzung der Baulinie ausgenommen.

#### **4.2 Baugrenze**

Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudegliederung sind jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m, wenn die Gebäudetiefe einschließlich der Tiefe der Balkone 17,0 m oder im Bereich der

baulichen Öffnungen und bei Eckgebäuden 18,5 m nicht überschreitet und die Überschreitung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Straßenfront ausmacht.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Gesamtgröße der jeweiligen Terrasse von max. 16,0 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Regelung gilt nicht im Bereich der Vorgärten, mit Ausnahme der Vorgärten im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensembleschutz MU C1 und MU C2).

#### **4.3 Bauliche Öffnungen**

**4.3.1** In den allgemeinen Wohngebieten WA A4, WA B1, WA B2, WA D1 und WA D2 sowie in den urbanen Gebieten MU A1, MU A2 und MU A3 sind pro Gebiet mindestens zwei bauliche Öffnungen über die gesamte Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude mit einer Mindestbreite von 8,5 m zu errichten. Aufenthaltsräume, die sich zur baulichen Öffnung orientieren, dürfen nicht ausschließlich über Fenster in der baulichen Öffnung belichtet und belüftet werden.

Diese Regelung gilt nicht für die Baufelder MU C1, MU C2 und MU C3 und nicht für die drei Baufenster im Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA D1, der an die Josef-Bautz-Straße angrenzt.

**4.3.2** Im allgemeinen Wohngebiet WA D3 ist mindestens eine bauliche Öffnung über die gesamte Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude mit einer Mindestbreite von 8,5 m zu errichten.

**4.3.3** Im urbanen Gebiet MU A3 ist die Verpflichtung zur Herstellung einer baulichen Öffnung im Erdgeschoss ausgenommen.

### **5. Flächen für Nebenanlagen (N) , Stellplätze (St), Garagen (G) und Tiefgaragen (Tg)** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **5.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Vorgärten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Temporäre Aufstellflächen zur Entsorgung
- Fahrradabstellanlagen bis 8,0 m<sup>2</sup>, je 1 Anlage pro Hauseingang

Im Innenhofbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf bis max. 5 % der Fläche Nebenanlagen für Abstellzwecke und Gartenhütten sowie Fahrradabstellanlagen zulässig. Müllauffstellflächen und Müllsammelanlagen sind in den Innenhöfen unzulässig.

Mobilitätsstationen, Elektroladestationen und Nebenanlagen für Zustelldienste (Paketstationen) sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Mobilitätsstationen (Mob) zulässig.

#### **5.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

**5.2.1** Stellplätze sind nur den hierzu festgesetzten Flächen St und GaSt zulässig.

**5.2.2** Garagen sind nur innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen GaSt zulässig. Gereihete Garagen dürfen insgesamt eine Baukörperlänge von je 22,0 m nicht überschreiten.

**5.2.3** Carports sind unzulässig.

#### **5.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Im Bereich der Vorgärten dürfen Tiefgaragen eine Breite von je max. 20 m pro Vorgarten nicht überschreiten. Von dieser Regel ist der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Lise-Meitner-Straße und dem Baufenster ausgenommen.

**6. Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**6.1 Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Mit Ausnahme der Fahrbahn darf die öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße 2 im Bereich zwischen den Baufeldern MU A2 und WA B1 überbaut werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich dürfen im Bereich zwischen den Baufeldern MU A1 und MU A2 sowie MU A1 und MU A3 überbaut werden.

**6.2 Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich dürfen mit Tiefgaragen, die zwei Baufelder unterirdisch miteinander verbinden und eine Breite von je max. 20 m pro Vorgarten nicht überschreiten, unterbaut werden.

**6.3 Leitungsrechte zugunsten Anlieger**

In den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Quartiersplatz sowie verkehrsberuhigter Bereich sind private Leitungen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

**7. Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Standort der festgesetzten Flächen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität darf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verschoben werden.

**8. Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Grünzug**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Grünzug - sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen ist zulässig.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind als blütenreiche Wiesen mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Mindestens 25 % der öffentlichen Grünflächen müssen mit Bäumen, mit einem Mindeststammumfang STU von 20-25 cm bepflanzt und mit Sträuchern, mindestens 60 - 100 cm, ergänzt werden. Mindestens 30 % der Gehölze sind mit heimischen Pflanzen (siehe Empfehlungsliste) zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Spielplatzflächen auf max. 25% der Gesamtfläche zulässig.

Die Errichtung von Versickerungsanlage ist auf bis max. 10 % der öffentlichen Grünfläche zulässig. Offene Versickerungsmulden sind zu begrünen.

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

**9.1 Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, bewirtschaftet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

Niederschlagswasser von den Grundstücken, welches nicht verwertet wird, ist auf dem Grundstück vollständig zu versickern.

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann.

### **9.1.1 Wasserdurchlässige Befestigungen**

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen.

Gleiches gilt für Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen im Bereich von öffentlichen Grünflächen. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten von Tiefgaragen.

Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

### **9.1.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 10,0 m<sup>2</sup> sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.

### **9.1.3 Tiefgaragenbegrünung**

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m Stärke (zuzüglich Drän- und Filterschichten), im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 1,2 m Stärke (auf einer Fläche von 2,0 m Radius um den Stamm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Ausgenommen davon sind Tiefgaragenbereiche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche liegen.

Feuerwehruzufahrten, Wege und Terrassenflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

## **9.2 Artenschutzmaßnahmen**

### **9.2.1 Insektenschonende und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**

Es sind ausschließlich Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 2.000 („amber“) bis 3.000 („warmweiß“) Kelvin im Außenbereich des Plangebietes zu verwenden.

Die Lichtquellen sind mit einem Abstrahlwinkel bis max. 60° Grad nach unten zu richten. Dauer und Gesamtzahl der Lichtquellen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Installation von Lichtquellen unmittelbar vor Kastenquartieren für Fledermäuse ist zu vermeiden.

### **9.2.2 Vermeidung von Vogelschlag**

Bei Balkon- sowie Dachterrassenbrüstungen sind durchsichtige und transparente Glasfronten unzulässig. Bei Eckverglasungen und den Verglasungen der Außenwohnbereiche nach Festsetzung Ziffer 11.3 und 11.5 sind wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

### **9.2.3 Herstellung von Fledermaussommerquartieren**

Vor Abriss der Bestandsgebäude sind pro wegfallendem Quartier je fünf geeignete Fledermauskästen aus Holzbeton im Abstand von 5,0 m in fünf Gruppen (insgesamt 25 Fledermauskästen) zu an geeigneten Gebäuden im Plangebiet oder seinem nahen Umfeld (bis 500 m Entfernung) zu installieren. Die Kästen sind nach Osten, Südosten oder Südwesten zu exponieren und fach- und sachgerecht (entsprechend den Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz) in mind. 3,0 m Höhe anzubringen. Mindestens zwei verschiedene Kastentypen sind zu verwenden.

### **9.2.4 Herstellung von Nistangeboten für Gebäudebrüter**

An den Außenfassaden der neu zu errichtenden Gebäude oder Bestandsgebäuden im nahen Umfeld von max. 500 m sind vor dem Abriss der Gebäude mindestens fünf künstliche Nisthilfen für Haussperlinge mit je 3 - 4 Brutplätzen zu installieren. Die Kästen sind nach Osten exponiert fach- und sachgerecht in mind. 3,0 m Höhe anzubringen. Die Sperlingsnisthilfen sind vor dem Abriss der Gebäude im Plangebiet anzubringen.

### **9.2.5 Umsiedlung Turmfalkenkasten**

Die Nisthilfe für den Turmfalken, die sich am Silo des Raiffeisengeländes befindet, muss vor dem Gebäuderückbau im Zeitraum von August bis Februar) geborgen oder durch eine neue

Nisthilfe ersetzt werden. Die Nisthilfe ist an einem anderen hohen Gebäude im Plangebiet oder im nahen Umfeld des Plangebietes bis 500 m anzubringen. Die Installation des Nistkastens muss an der Ostfassade oder Nordostfassade (Mindesthöhe Nistkasten 6 – 8 m) erfolgen.

#### **9.2.6 Herstellung von Ersatzlebensräumen für den Girlitz**

Der Ausgleichsbedarf von 1 ha Nahrungshabitat für den Girlitz ist multifunktional im Bereich der Maßnahmenfläche M<sup>EZ</sup> – Ersatzlebensräume für Zauneidechsen - auf einer Fläche von mind. 0,24 ha sowie durch extensive Dachbegrünungen und durch Extensivierung einer städtischen Grünfläche an den Mainterrassen (Gemarkung Großauheim, Flur 76, Flst. 213/2 und 211/1) auf einer Fläche von mind. 0,75 ha anzulegen.

#### **9.2.7 Maßnahmenfläche M<sup>EZ</sup> - Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen**

Es ist eine insgesamt mindestens 2400 m<sup>2</sup> große Fläche als Ersatzhabitat im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzulegen (Maßnahmenfläche M<sup>EZ</sup>) und durch extensive Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Die Maßnahmenflächen M<sup>EZ</sup> Zauneidechse ist in Form von Säumen und Unkrautfluren anzulegen. Bei der Erstellung der Ersatzlebensräume sind mindestens zu erhalten oder herzustellen und dauerhaft zu pflegen:

- Entwicklung und Pflege von Magergrünland (ca. 1.265 m<sup>2</sup>),
- Entsiegelung und Schaffung grabbarer sandiger Rohbodenstandorte (ca. 760 m<sup>2</sup>),
- Erhalt und Pflege von Saumstrukturen und Gebüsch (ca. 470 m<sup>2</sup>),
- Erhalt und Optimierung vorhandener Böschungen durch Errichtung einer Trockenmauer / Gesteinsschüttungen / Bahnschwellen (ca. 154 m<sup>2</sup>),
- Anlage von zwei Gesteinsaufschüttungen als Winterquartier,
- zwei Sandhaufen
- und Anlage von sechs Totholzhaufen.

#### **9.2.8 Externe Ausgleichsfläche**

Dem Geltungsbereich wird eine multifunktionale externe Maßnahmenfläche an den Mainterrassen, Gemarkung Großauheim, Flur 76, Flst. 213/2 und 211/1, zugeordnet.

##### **9.2.8.1 Girlitz**

Auf der externen Maßnahmenfläche ist auf mind. 0,75 ha große Fläche als Nahrungshabitat in Form lückiger samenreicher Magerrasen, Wiesen, Ruderalfluren und Säumen zu entwickeln.

##### **9.2.8.2 Blauflügelige Ödlandschrecke:**

Auf der externen Maßnahmenfläche ist eine 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche mit trockenwarmer, lückenhafter Ruderalflur durch stellenweises Abschieben von Oberboden in nährstoffreichen Bereichen und Aufbringen von autochthonen mageren Substraten (insb. Sand oder Schotter) anzulegen (kein Abschieben von Oberboden in Bereichen mit Feldmannstrevorkommen, s.u.). Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Population von 50 - 100 Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke mit Fanggenehmigung zu fangen und auf die hergerichtete Fläche zu verbringen.

Eine weitere Population (min. 50 Individuen) wird vor Beginn der Baumaßnahme abgefangen und auf die Maßnahmenfläche M<sup>EZ</sup> in den Bereich der für die Zauneidechse hergestellten sandigen Rohbodenstandorte verbracht.

##### **9.2.8.3 Feldmannstreu:**

Sofern auf der externen Maßnahmenfläche für den Girlitz bereits Feldmannstreu auf der Ausgleichsfläche vorhanden ist, wird dieser durch die vorgesehenen Extensivierungsmaßnahmen gefördert. Sofern noch kein Feldmannstreu vorhanden ist, erfolgt ein Verbringen von im Eingriffsgebiet vorgefundenen Vorkommen des Feldmannstreus auf die hergerichtete Ausgleichsfläche in Form von Samen, Heudrusch oder der vollständigen Soden.

## **10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

**11. Flächen für besondere Anlagen und bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**11.1 Schallschutzmaßnahme „SM 1“**

An Außenwänden, die auf einer in Abbildung 1 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 1“ bezeichneten Linie gebaut werden, sind die Errichtung und die Änderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 nur dann zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume an dieser Außenwand keine zu öffnenden Fenster haben und der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf einer in der Abbildung 1 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 1“ bezeichneten Linie gelegen ist.

Nicht zu öffnende Fenster im Sinne der Festsetzung sind Fenster, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen und ansonsten geschlossen sind. Die Fenster haben auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit die Fenster zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

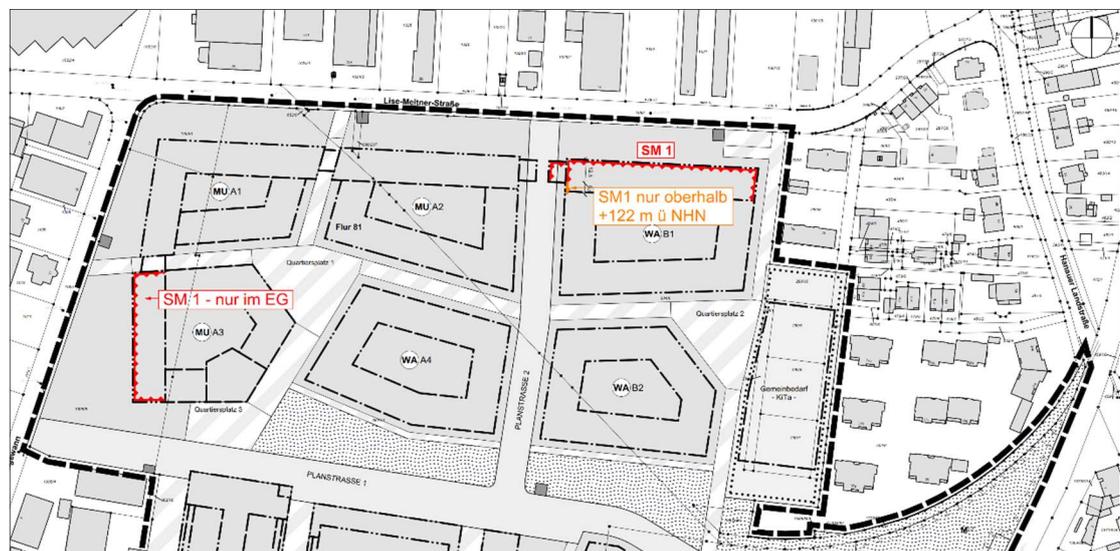


Abbildung 1: Schallschutzmaßnahme SM 1 (ohne Maßstab)

**11.2 Schallschutzmaßnahme „SM 2“**

An Außenwänden, die auf einer in Abbildung 2 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 2“ bezeichneten Linie gebaut werden, sind die Errichtung und die Änderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten nur dann zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume an dieser Außenwand keine zu öffnenden Fenster haben und der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf einer in der Abbildung 2 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 2“ bezeichneten Linie gelegen ist.

Nicht zu öffnende Fenster im Sinne der Festsetzung sind Fenster, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen und ansonsten geschlossen sind. Die Fenster haben auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit die Fenster zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.



Abbildung 2: Schallschutzmaßnahme SM 2 (ohne Maßstab)

### 11.3 Schallschutzmaßnahme „SM 3“

An Außenwänden, die auf einer in Abbildung 3 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 3“ bezeichneten Fläche gebaut werden, sind die Errichtung und die Änderung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 in Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien sowie von ähnlich schutzbedürftigen Räumen, nur dann zulässig, wenn

- der jeweilige schutzbedürftige Raum an diesen Außenwänden kein zu öffnendes Fenster hat und über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf einer in den Abbildungen 1, 2 oder 3 der textlichen Festsetzungen mit „SM 1“, „SM 2“ oder „SM 3“ bezeichneten Linie gelegen ist

oder

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums an diesen Außenwänden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19<sup>1</sup> und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03<sup>2</sup>) am Tag einen Wert von 59 dB(A) und in der Nacht von 49 dB(A) nicht überschreitet. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

<sup>1</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkB1. 2019, Heft 20, S. 698)

<sup>2</sup> Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)



zeichneten Linie gebaut werden, sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenanstalten und Sanatorien und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen mit einer umseitigen Verglasung oder einer Kombination von Glaselementen mit sonstigen Materialien auszustatten. Die Umschließung muss im geschlossenen und funktionsfertig eingebauten Zustand im gesamten ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1:2018-01 von 10 dB erreichen. Die Umschließung darf aus verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.



Abbildung 5: Schallschutzmaßnahme SM 5 (ohne Maßstab)

### 11.6 Schallschutzmaßnahme „SM 6“

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Abbildung 6 dieser textlichen Festsetzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Ziffer 7.1 der DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, ist es zulässig die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.



Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

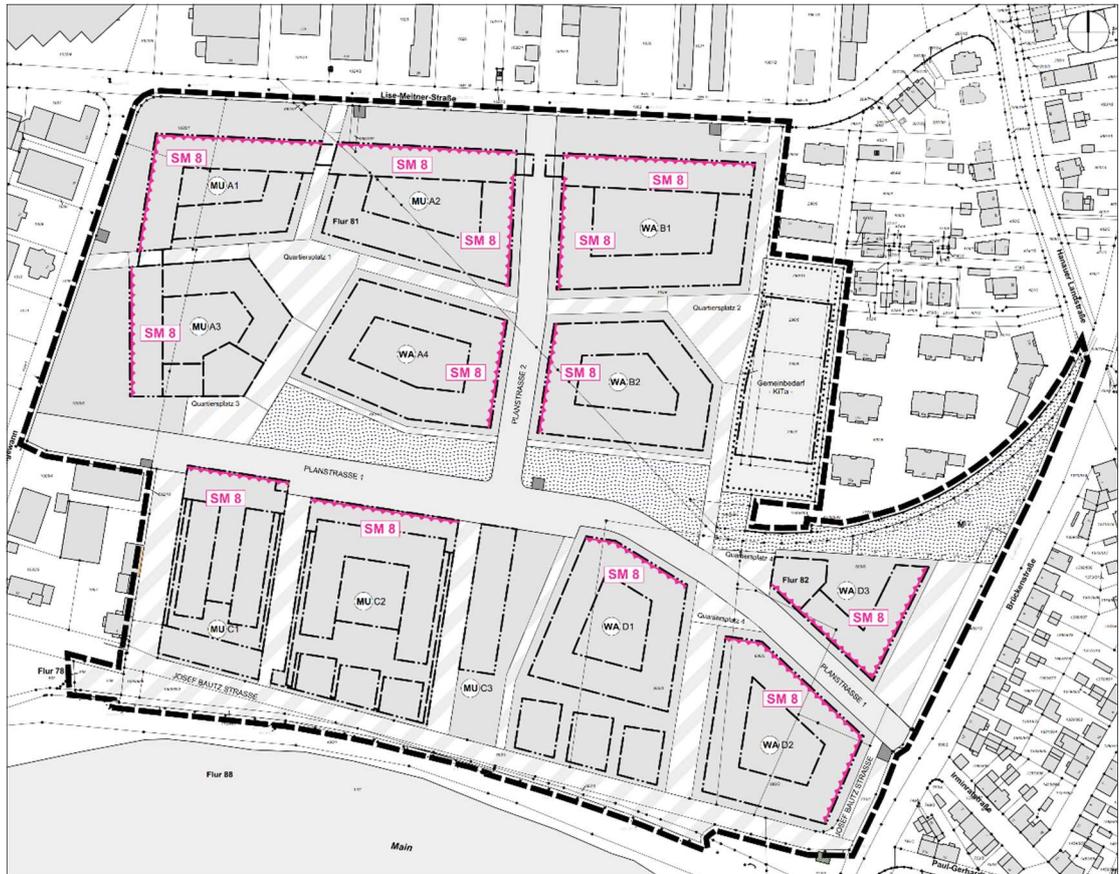


Abbildung 7: Schallschutzmaßnahme SM 8 (ohne Maßstab)

### 11.9 Schallschutzmaßnahme „SM 9“

Die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 der textlichen Festsetzungen mit „K2“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, muss die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 mit „K1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, um mindestens 2 m unterschreiten.

Die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 der textlichen Festsetzungen mit „L2“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, muss die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 mit „L1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, um mindestens 2 m unterschreiten.



Abbildung 8: Schallschutzmaßnahme SM 9 (ohne Maßstab)

Die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 der textlichen Festsetzungen mit „M2“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, muss die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 mit „M1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, um mindestens 2 m unterschreiten.

Die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 der textlichen Festsetzungen mit „N2“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, muss die Oberkante der Gebäude, die auf der in der Abbildung 8 mit „N1“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, um mindestens 2 m unterschreiten.

**12. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

**12.1 Grundstücksbegrünung auf Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Mindestgrünflächenanteil von 35% der Grundstücksfläche einzuhalten.

Auf allen Grundstücken ist mindestens je 15,0 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfreifläche ein Strauch (siehe Empfehlungsliste), Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 100/125 cm, zu pflanzen. Es sind zu mindestens 30% einheimische und standortgerechte Laubgehölze (siehe Empfehlungsliste) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten. Als Nadelhölzer sind Eiben zulässig, alle anderen Sorten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche sind mindestens ein Baum 2. Ordnung (siehe Empfehlungsliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24,0 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Lise-Meitner-Straße sind im urbanen Gebiet MU A1 und MU A2 sowie im allgemeinen Wohngebiet B1 jeweils mind. fünf Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang STU von 20-25 cm zu pflanzen. Es sind ausschließlich Solitär-Hochstämme (siehe Empfehlungsliste) zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m<sup>3</sup>/Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24,0 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Sträucher zur Einfriedung sind anzurechnen.

Als Grünfläche gelten ausschließlich zusammenhängende Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen) von mind. 20 m<sup>2</sup> mit einer Stärke des Vegetationssubstrates von mind. 0,5 m. Dies gilt auch für Tiefgaragenbegrünung. Die Nutzung von Grünflächen als Fahrradabstellfläche ist unzulässig. Nicht als Vegetationsflächen gelten teilbegrünte Flächen wie z.B. Schotterrasen oder Rasengittersteine, die im Oberbau vollflächig mit mineralischen Tragschichten aufgebaut sind und nur teilweise mit Vegetationssubstraten aufgebaut werden oder teilbegrünte Feuerwehrezufahrten.

**12.2 Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Flächen**

Die zeichnerisch als Einzelbaum, Baumreihe oder über eine Baumanzahl festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung durchzuführen. Dies gilt auch für Straßenräume. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm aufweisen. Es sind ausschließlich Solitär-Hochstämme (siehe Empfehlungsliste) zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m<sup>3</sup>/Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24,0 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

Vom festgesetzten Pflanzstandort und der festgesetzten Pflanzachse kann abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl ist ein Mindestwert.

### **12.3 Erhaltung einer Baumgruppe aus Linden am Denkmal D4**

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36,0 m<sup>3</sup>/Baum umfassen. Der Traufbereich der Bäume ist luft- und wasserdurchlässig herzustellen. In dem Bereich sind nur Substrate zulässig, die eine günstige Durchwurzelung des Bodenraumes gemäß den einschlägigen FLL-Richtlinien ermöglichen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass jeder betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.



**C AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

**1. Dachform**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 10° auszuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für denkmalgeschützten Einzeldenkmäler D1 und D2.

**2. Fassaden**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

**2.1 Materialfarben - Fassaden und befestigte Flächen**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen eine helle Oberflächenausbildung mit einem Hellbezugswert von > 40 zu wählen. Untergeordnete Bauteile zur Fassadengliederung können bis 20 % der Gesamtfassade mit einem Hellbezugswert von > 20 ausgeführt werden.

**2.2 Denkmalbereich**

**2.2.1** Im Bereich des urbanen Gebietes MU C2 sind die Nordfassade der ensemblesgeschützten Halle über die Gesamtlänge sowie die angrenzenden Eckbereiche der anflankenden West- und Ostfassade auf mindestens 11,0 m zu erhalten.

**2.2.2** Im Bereich des urbanen Gebietes MU C1 sind angrenzend an das Einzeldenkmal D1, Josef-Bautz-Straße 6, ehem. Kantine (Westbau), mindestens zwei Fassadenelemente der anschließenden West- und Ostfassade der ehemaligen Hallenstruktur zu erhalten.

**3. Grundstücksfreiflächen**

**3.1 Vorgärten**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Erschließungsfläche und Baufenster sind als Vorgärten zu gestalten. Die Geländehöhe der Vorgärten darf zwischen 0,0 – 0,4 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Im Regelfall sind Vorgärten einzufrieden.

**3.2 Schottergärten**

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

**4. Standflächen für Abfallbehältnisse**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind ins Hauptgebäude zu integrieren.

Temporäre Müllauffstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m an der Grenze zu öffentlichen Flächen hin einzugrünen.

**5. Einfriedungen**

**5.1** Als Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß A Nr. 2.3.2 zulässig:

- Strauchpflanzungen oder Hecken als Grenzbepflanzung,
- mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünzte Zäune,
- licht- und luftdurchlässige Zaunkonstruktionen,
- Mauern, pro Hauseingang ein Abschnitt von max. von 1,5 m Länge,
- und Sockelmauern sowie Sonderelemente (z. B. Sitzbank) bis max. 0,5 m Höhe.

Pfeiler zur Gliederung sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß A Nr. 2.3.2 zulässig

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind mit Ausnahme der zulässigen Mauerabschnitte, Sonderelemente und Nebenanlagen, die in die Einfriedung integriert werden, unzulässig.

Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

- 5.2** Die urbanen Gebiet MU C1, MU C2 und MU C3, die innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Josef-Bautz-Gelände“ liegen, sind von den Regelungen zur Einfriedung ausgenommen.

## **6. Aufschüttung und Abgrabung**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, sofern diese nach der aktuellen rechtskräftigen Hessischen Bauordnung baugenehmigungsfrei sind. Aufschüttungen, auch abgebösch, dürfen auf einem Baugrundstück in der Summe nicht mehr als 1,0 m Höhe betragen.

## **7. Werbeanlagen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

### **7.1 Vorgaben für alle Baugebiete**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen / Aufstellen von Plakatwänden und Warenautomaten ist unzulässig.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) sind bis zu einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur anpassen.

Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschossbereich zuzuordnen; sie kann ausnahmsweise auch im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheiten der bestehenden Fassadengliederung dies erfordert.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie Leuchtschriften, u.a. Skybeamer, Displays) einschließlich Laserwerbung und Fahnenmasten sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Ausleger sind möglich, sofern sie max. 1,0 m herausragen.

Bei Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben dürfen die Buchstaben max. 0,6 m hoch sein.

Abzulehnen sind:

- Grelle Farben, Signalfarben,
- Senkrechte Fahnen- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse,
- Kastenförmige Werbeanlagen,
- Großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.

### **7.2 Vorgaben für die MU-Gebiete**

In den Gebieten sind im Vorgartenbereich und vor Haupteingängen von Gebäuden Stelen bis max. 5,0 m Höhe und max. 1,0 m Breite. (eine Stele pro Gebäude) zulässig.

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen.

**D STÄDTISCHE SATZUNGEN (Z.B. STELLPLATZSATZUNGEN)**  
(§91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i. V. m. FStellplV HE)

**1. Stellplatzsatzung der Stadt Hanau**

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Hanau (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

Abweichend von § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau gelten für Wohnnutzung und Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisnutzung in den allgemein Wohngebieten WA und den Urbanen Gebieten MU des Plangebietes allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Zahl der herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder:

<b>Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze für PKW</b>	<b>Zahl der Abstellplätze für Fahrräder</b>
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	1,2 Stellplätze je Wohnung	2,3 je Wohnung
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsräumen allgemein	1 Stellplatz je angefangene 45 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stellplätze	1 je angefangene 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Tabelle 1 – Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder

Bei der Herstellung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder gelten die Regelungen zur Lage, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung gemäß §§ 2 – 4 FStellplV HE.

Bei der Herstellung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind 15% der Abstellplätze als Abstellplätze für Sonderfahrräder vorzusehen.

Eine Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO zur zusätzliche Reduzierung von notwendigen Stellplätze für KFZ wird ausgeschlossen.

**E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN**  
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

**1. Denkmalschutz**

**1.1 Einzeldenkmal**

Das Gelände der historischen Kunstseidenfabrik, später Fertigungsbetrieb für Erntemaschinen, ist als Gesamtanlage (D) nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG (Josef-Bautz-Straße 6, Flur 81, Flst. 662/5, 334/6) geschützt.

Folgende Gebäude gelten als besonders maßgebend im Rahmen der Gesamtanlage:

- Josef-Bautz-Straße 6, ehem. Kantine (Westbau),
- Josef-Bautz-Straße 6, Halle 3 (Ostbau)
- Josef-Bautz-Straße 6, Schauwand zum Main
- Josef-Bautz-Straße 6, Steinheimer Kreuz, Bildstock

Diese Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz und sind als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. Nr. 1 HDSchG nachrichtlich (D) im Bebauungsplan übernommen.

**1.2 Ensembleschutz – Gesamtanlage**

Denkmalgeschützte Gesamtanlage „Joseph-Bautz-Gelände“, Josef-Bautz-Straße 6, Hanau.

## **2. Altlasten**

### **2.1 Auffüllungen**

Im gesamten Geltungsbereich sind als oberste Bodenschicht künstliche Auffüllböden vorhanden, die aufgrund diverser Schadstoffeinträge flächig als potenziell schadstoffhaltig zu bewertet werden.

Im Zuge der Projektentwicklung werden die künstlichen Auffüllböden auf dem gesamten Areal vollständig abgetragen.

Im Rahmen vorgegebener Zielwerte wird anhand der baubegleitend durchzuführenden abfalltechnischen Deklaration der Aushubböden überprüft, ob eine Wiederverwendung vor Ort möglich ist. Die Zielwerte richten sich nach den behördlich abgestimmten Listen "Qualitätsanforderungen an Verfüllmaterial" sowie "Ziel-/Schwellenwerte Bauleitplanung".

### **2.2 Sanierungsbereiche**

Die Sanierungsbereiche 1 bis 9 sind im Zuge der baulichen Entwicklung durch Abtrag und Beseitigung der kontaminierten Böden (Bodenaustausch) fachgerecht zu sanieren. Hierzu werden im Vorfeld der jeweiligen Bebauung entsprechende Sanierungskonzepte ausgearbeitet und den Behörden zur Abstimmung und Freigabe vorgelegt.

## **F HINWEISE**

### **1. Hinweis auf die Einsichtnahme von DIN-Normen**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Hanau im Stadtplanungsamt, Hessen-Homburg-Platz 7 in 63452 Hanau, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

### **2. Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für die Baumaßnahme richtet sich nach dem Arbeitsblatt DVGW W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Bei dem zu erschließenden Bereich wird von einer benötigten Löschwassermenge über Hydranten, von mindestens 1600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar, als Grundschutz ausgegangen.

### **3. Bodendenkmäler / Baubegleitende Untersuchungen**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **4. Schutzstreifen für Trassen von Versorgungsleitungen**

Wenn Trassen für Versorgungsleitungen außerhalb der Straßen- und Gehwegbereiche neu angeordnet werden oder bereits bestehen, muss zu deren Schutz und sicheren Betrieb sowohl auf öffentlichem als auch privatem Gelände ein dem Leitungsstatus entsprechend breiter Schutzstreifen für die Versorgungsleitungen eingehalten werden. Der Schutzstreifen muss so gestaltet sein oder werden, dass er befahrbar ist, um im Schadensfall die Versorgungsleitungen für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erreichen. Das bedeutet, dass ein Schutzstreifen dauerhaft von Bewuchs freizuhalten ist, nicht mit festen Baukörpern wie z. B. Containern, Kränen, Schüttgütern überbaut bzw. überstellt werden darf und jederzeit frei zugänglich sein muss.

## 5. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse und Zauneidechse) sowie europäische Vogelarten (darunter auch höhlenbrütende bzw. gebäudebrütende Vogelarten) nachgewiesen. Die sich hieraus ergebenden artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind zu beachten:

- Zeitfenster für die Baufeldfreimachung: Die Baufeldfreimachung erfolgt ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten der nachgewiesenen relevanten Arten zwischen Ende Oktober und Ende Februar.
- Grundsätzlich sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Die fachgerechte Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für Girlitz und Zauneidechse ist durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (Umsetzungskontrolle) sicherzustellen. Vor Beginn der Baufeldfreimachung im Bereich der aktuellen Zauneidechsenhabitate werden die Eidechsen darüber hinaus im Rahmen der Baubegleitung abgefangen und in ihre hergerichteten Ersatzhabitate umgesiedelt (mehrere Fangtermine zwischen März und September). Sollte während des Abfangens der Tiere im Umfeld bereits gearbeitet werden, so sind die Teilhabitate der Zauneidechse auf dem Bautz-Gelände zur Vermeidung des Einwanderns in den Baustellenbereich mit einem Reptilienzaun einzuzäunen. Die Funktionalität des Reptilienzauns ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Eventuelle Beifänge von anderen Reptilien- und/oder Amphibienarten werden durch die Baubegleitung in geeignete Habitate in der Umgebung verbracht.
- Im Geltungsbereich kommen an zahlreichen Stellen Zauneidechsen vor. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in Bereichen mit bekannten oder zu vermutenden Eidechsenvorkommen dürfen Erdarbeiten nur unter Beachtung artspezifischer Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu zählen:
  - schonende Baufeldräumung wie insbesondere die Durchführung von Erdarbeiten in Vorkommensbereichen nur in der Aktivphase der Tiere und vor der Eiablage (März/ April), Durchführung von ggf. erforderlichen Rodungsarbeiten ohne Eingriffe in den Boden (Verdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen etc.),
  - Fang/Umsiedlung von Tieren in geeignete Ersatzlebensräume.
- Die erforderlichen Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu entwickeln und mit der zuständigen UNB abzustimmen. Bodeneingriffe in den festgestellten Eidechsenlebensräumen sind erst nach behördlicher Zustimmung zulässig.
- Aufgrund des möglichen Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten sind vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten hin zu kontrollieren. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Im Geltungsbereich kommen mehrere Höhlenbäume vor, die von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz sind. Die Standorte der Bäume sind im Bestandsplan (Anlage zum Umweltbericht) gesondert gekennzeichnet.

## 6. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Sofern nicht bereits in der Vergangenheit eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde, muss vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) der Grundstücksflächen durchgeführt werden.

## 7. Hinzuziehen von Baumgutachtern bei erhaltenswürdigen Bäume

Bei Planungen im Bereich oder im Umfeld von in der Planzeichnung als Hinweis enthaltenen erhaltenswürdigen Bäumen ist ein Baumgutachter hinzuzuziehen, der bereits in der Entwurfsplanung zu einzelnen Vorhaben beurteilt, ob und wie das Vorhaben mit dem jeweiligen Baumstandort vereinbar ist.

## 8. Schallschutz

Den schalltechnischen Berechnungen nach den Ziffern 11.3 und 11.6 der textlichen Festsetzungen sind die Eingangsdaten und die Berechnungsmethodik der „Schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ in Hanau, (Aktenzeichen 20188245-ASS-1) vom 25.10.2021, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH“ zugrunde zu legen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3 Anlagen errichtet, die unter das Bundesimmissionsschutzgesetz fallen, ist in jedem baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der Vorbelastung nachzuweisen, dass die Anlagen keine Immissionen verursachen, die die Anforderungen der TA Lärm an den umliegenden Nutzungen überschreiten.

Als relevante Anlagen sind z. B. zu nennen:

- Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Verbrauchermarkt mit Stellplätzen, Lkw-Andienung mit haustechnischen Anlagen,
- Gaststätten mit Außensitzfläche und haustechnischen Anlagen,
- Zentrale und dezentrale Energieerzeugungsanlagen, Belüftungsanlagen von Tiefgaragen und sonstige haustechnische Anlagen,
- Nutzung der denkmalgeschützten Halle im Baufeld C3.

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel sollten mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Die Vorbelastung der Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 904.3 ist der „Schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ in Hanau (Aktenzeichen 20188245-ASS-1) vom 25.10.2021, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH“ zu entnehmen.

## 9. Passive Schallschutzmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)

Für Gebäude die auf der Abbildung 10 mit „A“ – „D“ gekennzeichneten Flächen gelegen sind, können aufgrund der Zunahme des Verkehrslärms Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen (Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach) gegenüber der Stadt Hanau als Baulastträger der Straße ausgelöst werden. In einem separaten dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren ist auf Antrag des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dieser Gebäude zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang tatsächlich passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.



Abbildung 10: Flächen, auf denen ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden kann

**10. Hochwasserschutz**

Infolge von Mainhochwässern kann es in der weiteren Umgebung zu erhöhten Grundwasserständen kommen, daher ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden erforderlich werden.

**11. Vermeidung von Lichtimmissionen durch Bauelemente und technische Anlagen**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

**G EMPFEHLUNGSLISTEN**

**1. Empfehlungsliste Bäume**

Feldahorn, Maßholder	Acer campestre
Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn "Allershausen"	Acer platanoides "Allershausen"
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Spitzahorn "Olmsted"	Acer platanoides "Olmsted"
Erle, Purpurerle	Alnus x spaethii
Felsenbirne „Robin Hill“	Amelanchier arborea „Robin Hill“
Sandbirke, Weißbirke	Betula pendula, syn. B. verrucosa
Schneebirke	Betula utilis, syn. B. jacquemontii
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus

Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigate“
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitzte, Dirlitze	Cornus mas
Baumhasel, Türkische Hasel	Corylus colurna
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Esche „Geessink“	Fraxinus excelsior, „Geessink“
Kugelesche	Fraxinus excelsior, „Globosa“, syn. F. excelsior, „Nana“
Nichtfruchtende Straßenesche	Fraxinus excelsior, „Westhof’s Glorie“
Blumenesche, Manna-Esche	Fraxinus ornus
Blumenesche, Manna-Esche „Rotterdam“	Fraxinus ornus „Rotterdam“
Ginkobaum, Fächerbaum	Ginko biloba
Dornenlose Gleditschie „Inermis“	Gleditsia triacanthos, „Inermis“
Donernlose Gleditschie „Shademaster“	Gleditsia triacanthos „Shademaster“
Dornenlose Gleditschie „Skyline“	Gleditsia triacanthos „Skyline“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Amberbaum „Paarl“	Liquidambar styraciflua „Paarl“
Baummagnolie	Magnolia Kobus
Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Apple	Malus tschonoskii
Zierapfel „Evereste“	Malus-Hybride „Evereste“
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Platane	Platanus acerifolia syn. P. x hybrid, P. hispanica
Säulenpappel	Populus nigra „Italica“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurt“
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Traubeneiche	Quercus petraea
Stielsäuleneiche, Pyramideneiche	Quercus robur „Fastigiata“ syn. Quercus pedunculata „Fastigiata“
Schmale Pyramideneiche	Quercus robur „Fastigiata Koster“ syn. Quercus robusta „Koster“
Robinie, Scheinakazie	Robinia pseudoacacia
Kegelakazie	Robinia pseudoacacia „Bessoniana“
Robinie, Scheinakazie „Nyirsegi“	Robinia pseudoacacia „Nyirsegi“
Robinie, Scheinakazie „Semperflorens“	Robinia pseudoacacia „Semperflorens“
Kugelakazie	Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“
Schnurbaum	Sophora japonica syn. Styphnolobium japonicum
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere	Sorbus intermedia syn. Sorbus suecica
Thüringische Säulen-Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“
Amerikanische Linde „Nova“	Tilia Americana „Nova“ syn. T. flaccida „Nova“
Dichtkronige Winterlinde	Tilia cordata „Erecta“ syn. T. cordata „Böhle“
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire“
Winterlinde, Stadtlinde	Tilia cordata „Roelvo“
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Krimlinde	Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea „Euchlora“
Holländische Linde	Tilia x europaea syn. T x intermedia, T. x vulgaris, T. hollandica
Kaiserlinde	Tilia x europaea „Pallida“ syn. T. x intermedia „Pallida“, T. x. vulgaris „Pallida“
Kegellinde	Tilia x flavescens „Glenleven“,

**2. Empfehlungsliste Sträucher**

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>