

Stadt Grünberg, Stadtteil Lumda

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Lumda“

Entwurf

Planstand: 12.03.2025

Projektnummer: 21-5219

Projektleitung: Holger Fischer

Matrix:

	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OKGeb.
GE	0,8	2,4	-	III	14m
GI	0,8	-	8,0	-	14m

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.1.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.1.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2.3 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.1.3.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreitet.

1.1.3.2 Entsorgungsbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

1.1.3.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.2 Industriegebiet

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.2.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.2.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.2.3.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.2.3.2 Entsorgungsbetriebe (alle Abfallarten) sind unzulässig.

1.2.3.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.2.3.4 Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind unzulässig.

1.2.3.5 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.2.4.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung; hier: Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Der untere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen entspricht der gemittelten Höhe der Gradienten der das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Wenn bei Eckgrundstücken von beiden Seiten Zufahrten vorgesehen werden, ist der Mittelwert der beiden Straßengradienten maßgeblich.

Hinweis: Der Höhenplan, aus dem die Gradienten entnommen werden können, liegt bis zum Satzungsbeschluss vor.

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

1.4.1 Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten, soweit sie nicht Bestandteil der Hauptnutzung sind, sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4.2 Die Durchsichtigkeit für alle spiegelnden Gebäudeteile ist durch die Verwendung transluzenter Materialien oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

1.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Festsetzungen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken

1.4.3.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen (Empfehlung): Die Flächen sind unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 21) als Grünland anzulegen und zu erhalten. Der erste Schnitt ist vor dem 10. Juni und der zweite ab dem 15. September durchzuführen. Flächenbereiche, die für die Anlage einer Grünlandfläche ungeeignet sind, sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.4.3.2 Die Flächen dürfen, obwohl sie Bestandteil eines Baugrundstückes sind, nicht eingezäunt werden.

1.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: eigenständige Widmung

1.4.4.1 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Maßnahmen (Empfehlung): Auf den **Maßnahmenflächen A, B, C und D** sind extensiv genutzte Grünlandflächen als Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsweise des Grünlandes ist den ökologischen Ansprüchen des Ameisenbläulings anzupassen. Hierzu zählt eine zweischürige Mahd oder Beweidung (mit Schafen oder Ziegen) mit erstem Schnitt vor dem 10. Juni und einem zweiten Schnitt ab 15. September. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf den gesamten Flächen unzulässig.

Auf den **Maßnahmenflächen A und B** kann die Mahd oder Beweidung auf dem Gewässerstrandstreifen (ca. 2 m) entlang des angrenzenden Grabens und auf nassen Grünlandbereichen auf einen Schnitt pro Jahr begrenzt werden. Bei Ausbreitung von Störarten (z.B. Brombeere, Land-Reitgras) sind diese Bereiche zweischürig zu pflegen (vor dem 10. Juni und ab dem 15. September). Bestehende Gehölze ab 1,5 m Höhe sind zu erhalten.

Auf die **Maßnahmenfläche C** sind Wiesenknopfbestände aus dem auszugleichenden

Habitat des Ameisenbläulings (Flur 5, Flurstück 90/1) auf Bereiche ohne Wiesenknopfbestände zu übertragen. Hierfür sind mindestens 10 Plaggen (1m x 1m) mit dichten Wiesenknopfbeständen bis zu einer Tiefe von 30 cm oder mindestens 20 Einzelpflanzen auf die Maßnahmenfläche C zu übertragen. Auf einer Breite von ca. 2 m entlang des angrenzenden Grabens und entlang des angrenzenden Feldgehölzes kann die Mahd oder Beweidung auf einen Schnitt pro Jahr beschränkt werden. Bei der Ausbreitung von Störarten wie Gehölzen, Brombeeren und Land-Reitgras sollten diese Bereiche zweischürig gepflegt werden (vor dem 10. Juni und ab dem 15. September).

Auf die **Maßnahmenfläche D** sind Wiesenknopfbestände aus dem auszugleichenden Habitat des Ameisenbläulings (Flur 5, Flurstück 90/1) zu übertragen. Hierfür sind mindestens 20 Einzelpflanzen in den Grünlandbestand der Maßnahmenfläche zu überführen. Die Mahd oder Beweidung auf dem Gewässerrandstreifen (ca. 5 m) entlang der Lumda und auf nassen Grünlandbereichen kann auf einen Schnitt pro Jahr begrenzt werden. Bei Ausbreitung von Störarten (z.B. Staudenknöterich, Gehölzen, Brombeere, Land-Reitgras) sind diese Bereiche zweischürig zu Pflegen (vor dem 10. Juni und ab dem 15. September). Bestehende Gehölze ab 1,5 m Höhe entlang der Lumda sind zu erhalten. Im südlichen Böschungsbereich ist die Errichtung eines verrohrten Ausflusses vom Regenrückhaltebecken aus dem Gewerbegebiet zulässig. Die Entwässerung aus dem Regenrückhaltebecken auf die Maßnahmenfläche ist flächig oder über eine flache Rinne in die Lumda zulässig. Der Bestand des nicht-heimischen und invasiven Japanischen Staudenknöterichs im Böschungsbereich ist fachgerecht zu beseitigen. Eine weitere Ausbreitung des Staudenknöterichs auf der Maßnahmenfläche ist zu verhindern. Die restliche bestehende Vegetation entlang der Böschung (Gehölze, Ruderalflur) ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

Die Maßnahmenumsetzung auf den **Flächen A, B, C und D** ist durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Der Umsetzungserfolg ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu beobachten. Wird eine Fehlentwicklung der Ausgleichsflächen festgestellt, sind entsprechende Anpassungen durchzuführen.

1.4.5 Regenrückhaltebecken

1.4.5.1 Betonbecken sind unzulässig.

1.4.5.2 Innerhalb der beiden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist jeweils ein Regenrückhaltebecken als geometrisch geböschte Erdbecken anzulegen; die Böschungen sind durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.5 Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.5.1 Bei Gebäuden und sonstigen Überdachungen sind auf mindestens 50 % der Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Satz 1 gilt nicht für Kfz-Parkplätze.
- 1.5.2 Bei offenen Pkw-Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist über den Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren. Satz 1 gilt nicht für Stellplätze in einer Baufreihaltezone nach FStrG und HStrG. Von der Photovoltaikpflicht nach Satz 1 kann abgesehen werden, wenn je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Artenliste unter Ziffer 3.2 zwischen den Stellplätzen angepflanzt wird. Die Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheiben beträgt jeweils mind. 5 m².
- 1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.6.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit einem Spektrum von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Wald- und Grünlandbereiche sind unzulässig.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.7.1 Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß der Artenliste unter Ziffer 3.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheiben beträgt jeweils mind. 6 m². Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind.
- 1.7.2 Dachflächen
- 1.7.2.1 Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht als Lager-, Umschlag- oder Werkhalle genutzt werden und eine Dachneigung von < 10° aufweisen, sind dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Wege, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Die Stärke der Substratschicht muss mindesten 8 cm betragen. Die Kombination mit Solaranlagen, Retentionsraum und Biodiversitätsbausteinen (z.B. Totholz, Sandlinsen) im Bereich der Dachbegrünung sind zulässig.
- 1.7.2.2 Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen wie z.B. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Kraftfahrzeug- oder Fahrradstellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder Hofflächen genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen. Die Kombination mit Retentionsraum und Biodiversitätsbausteinen (z.B. Totholz, Sandlinsen) im Bereich der Dachbegrünung sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

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

2.1.1 Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

2.1.2 Fremdwerbung ist unzulässig.

2.1.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.4 Innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche ist ein gemeinsamer Werbepylon für die gebietsansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, die max. Höhe beträgt 25 m über Geländeoberkante.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

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

2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen.

2.3.2 Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Bei mehrstufigen Stützmauern ist eine Stufenbreite von mind. 2 m einzuhalten.

2.3.3 Die Grundstücksfreiflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen; je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

2.3.4 Die Anpflanzungen nach 2.3.3 und die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können auf den 30%-Flächenanteil angerechnet werden.

2.3.5 Bei der Gestaltung von Außenanlagen sind Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird

- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Zur Kompensation des Eingriffes wurden Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festgelegt. Die Lage und die Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche (CEF-Maßnahmen) sind auf 5 Ackerflächen der Stadt Grünberg entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Je Ackerfläche ist ein Blühstreifen von 1.200 m² mit anschließendem Schwarzbrachestreifen von 3 bis 6 anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahmen sind vorlaufend zum Eingriff umzusetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Grünberg. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

Da es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet unter Beteiligung der Stadt Grünberg, der Gemeinde Rabenau und der Stadt Allendorf (Lumda) handelt, wurde der naturschutzfachliche Ausgleich (Ökopunkte) auf die drei Beteiligten gleichwertig aufgeteilt. Hierfür wurden für den Ausgleich mehrere Flächen (Ökokontoflächen) außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen der Stadt Grünberg, der Gemeinde Rabenau und der Stadt Allendorf (Lumda) festgelegt. Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der drei Beteiligten. Zudem wurden Flächen aus dem Ankauf von Ökopunkten von HessenForst integriert. Die Maßnahmen werden aus den jeweiligen Ökokonten entlassen und als Kompensationsflächen in den Bebauungsplan eingebracht. Die weitere Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

3.2 Artenlisten, Pflanzqualitäten und sonstige Vorgaben:

3.2.1 Empfehlungen zur Artenwahl

3.2.1.1 Bäume

Pflanzqualitäten Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv (dreimal verpflanzt), m.B. (mit Ballen), STU 16-20 cm (Stammumfang 16-20 cm gemessen in 100 cm über dem Erdboden).

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Gew. Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	- Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche

<i>Pinus sylvestris</i>	- Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	- Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommer-Linde

Speziell für Straßen geeignete Bäume:

<i>Acer monspessulanum</i>	- Französischer Ahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	- Rotblühende Rosskastanie
<i>Alnus x spaethii</i>	- Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	- Europäischer Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel
<i>Fraxinus ornus</i>	- Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Amerikanische Gleditschie
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Platanus x hispanica</i>	- Ahornblättrige Platane
<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	- Säulen-Stieleiche
<i>Sorbus aria/ intermedia</i>	- Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia tomentosa</i>	- Silber-Linde

Obstbäume:

<i>Malus domestica</i>	- Apfel
<i>Prunus avium</i>	- Kulturkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauerkirsche
<i>Prunus div. spec.</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen umfassen auch den dauerhaften Erhalt und die fachgerechte Pflege der Bäume. Abgängige Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Sofern die Bäume außerhalb größerer Grünflächen angepflanzt werden, beträgt die Mindestgröße der zu begrünenden Baumscheiben 8 m².

3.2.1.2 Sträucher

Pflanzqualitäten: Mindestpflanzqualität: 2xv (zweimal verpflanzt), mindestens 1m hoch

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne
<i>Beberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Gew. Spindelstrauch
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i>	- Färberginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus mahaleb</i>	- Stein-Weichsel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gew. Schneeball

3.2.1.3 Kletter- und Schlingpflanzen

Bei der Auswahl von Kletter- und Schlingpflanzen ist darauf zu achten, ob eine Rankhilfe erforderlich ist. Die Art und Ausmaße der Ranksysteme ist an die Wuchseigenschaften der gewählten Pflanzenarten anzupassen. Für die Verwendung von Kletterpflanzen, die mit eigenen Haftorganen Wände ohne Ranksysteme erklimmen (= Selbstklimmer), ist die Eignung der Fassade / Wand im Vorfeld auf deren Eignung zu prüfen.

<i>Actinidia spec.</i>	- Kivi
<i>Akalebia spec.</i>	- Aklebie
<i>Aristolochia spec.</i>	- Pfeifenwinde
<i>Bryonia alba/ dioica</i>	- Zaunrübe
<i>Campsis spec.</i>	- Trompetenblume
<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebenarten
<i>Hedera spec.</i>	- Efeuarten
<i>Humulus lupulus</i>	- Hopfen

<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Impomoea spec.</i>	- Prunkwinde
<i>Jasminum nudiflorum</i>	- Winter-Jasmin
<i>Lathyrus spec.</i>	- Platterbse
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Wohlriechendes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus spec.</i>	- Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	- Kletterrosen
<i>Vitis spec.</i>	- Weinarten
<i>Wisteria floribunda/ sinensis</i>	- Blauregen

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

3.3 Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Grünberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.4 Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen I und II Geilshausen. Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt

oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

3.7 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und das Hessische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hessisches Klimagesetz - HKlimaG) wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist.

3.8 § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

3.8.1 Bauverbotszone: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

3.8.2 Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an

Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3.9 § 23 Abs. 1 und 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

3.9.1 Bauverbotszone: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen

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

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

3.9.2 Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3.10 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.10.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.10.2 Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov.. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- 3.10.3 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für weitere streng geschützten Arten ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.