

02.09.2010

## GEMEINDE GINSHEIM - GUSTAVSBURG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Am Alten Sportplatz“



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise und Empfehlungen

**PLANUNGSTEAM**

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

In der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO, § 6 (2) und (3) BauNVO)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

###### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

###### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### **1.2 Mischgebiet (MI)**

###### Zulässig sind:

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

###### Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO sowie
- sonstige Gewerbebetriebe mit der Zweckbestimmung Bordell

### **1.3 Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) 5 BauGB**

Zulässig ist die Nutzung der Fläche als ‚Schule‘ mit Sporthalle bzw. als Parkplatz.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

### **2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)**

#### WA – Allgemeines Wohngebiet

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Bei der Errichtung von Gartenhofhäusern ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

Bei Hausgruppen beträgt die maximal zulässige GRZ bezogen auf die gesamte Reihenhausgruppe 0,4.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden. Dabei bezieht sich die Überschreitung bei Hausgruppen auf die gesamte Reihenhausgruppe.

Bei der Errichtung von Gartenhofhäusern ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

#### MI - Mischgebiet

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

### Gemeinbedarfsfläche

Auf die Festsetzung einer GRZ wird verzichtet.

## **2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)**

### Baugebiete der Kennziffern 1 und 2:

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

### Baugebiet der Kennziffer 3:

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

## **2.3 Zulässige Traufhöhe**

### Baugebiet der Kennziffer 4 (MI):

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9 m.

Für die Errichtung eines Übungsturmes für die Feuerwehr ist eine maximale Firsthöhe von 12 m zulässig.

## **2.4 Zulässige Vollgeschosse**

Baugebiet der Kennziffer 3: es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Baugebiete der Kennziffern 1 und 2: es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

## **3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

### Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig ist die abweichende Bauweise 1 (a1) – einseitige Grenzbebauung

Es muss gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 1 HBO an die bisher angebaute Grundstücksgrenze angebaut werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ohne Grenzabstand zulässig ist weiterhin die Errichtung von Dachterrassen auf grenzständigen Garagen.

### Baugebiet der Kennziffer 2:

Zulässig ist die offene Bauweise.

Zulässig sind zusätzlich die

- abweichende Bauweise 2 (a2) – einseitige Grenzbebauung / Kettenhäuser

Es darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 1 HBO ohne Grenzabstand an nur eine zukünftige seitliche Nachbargrenze gebaut werden. Bei Nord-Süd-Ausrichtung der Bauzeile ist an die nördliche Grundstücksgrenze, bei Ost-West-Ausrichtung der Bauzeile an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ohne Grenzabstand zulässig ist weiterhin die Errichtung von Dachterrassen auf grenzständigen Garagen sowie die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 10 HBO.

- abweichende Bauweise 3 (a3) – mehrseitige Grenzbebauung / Gartenhofhäuser

Es muss gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO ohne Grenzabstand an die seitlichen zukünftigen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Zusätzlich darf an die rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn die erforderliche Abstandsfläche per Baulast auf dem Nachbargrundstück gesichert ist.

Es sind auch Hauszeilen über 50 m Länge zulässig.

Gartenhofhäuser sind nur in einem abgeschlossenen Baufeld zulässig.

Die einheitliche Ausbildung einer Bauzeile bei der angeführten abweichenden Bauweise a2 und a3 muss jeweils durch die Eintragung einer Baulast gesichert werden, sofern die Gebäude nicht durch einen Bauträger errichtet werden.

#### Baugebiet der Kennziffer 3:

Zulässig ist die offene Bauweise. Ausnahmsweise sind Baukörper bis zu einer Länge von 65 m zulässig.

#### Baugebiet der Kennziffer 4 (MI):

Zulässig ist die offene Bauweise. Ausnahmsweise sind Baukörper bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

### **5.0 Die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

#### **Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm / Fluglärm**

##### - Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 von Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

##### Östliches Wohngebiet

Erste Baureihe des WA entlang der Frankfurter Straße:

Der Frankfurter Straße zugewandte Fassaden: Lärmpegelbereich III

##### Östliches Mischgebiet

Mischgebietsfläche an der Frankfurter Straße: Lärmpegelbereich III

Östliches Baufenster bis zu einem Abstand von 50 m zur Straßenachse der Ortzerschließungsstraße:

Der Ortzerschließungsstraße zugewandte Fassaden, Fenster des Obergeschosses und des Dachgeschosses: Lärmpegelbereich III

Nördliches Baufenster, Bereich der Mehrfamilienhäuser östlich der geplanten Anwohnerstraße:

Nord-, West- und Ostfassade

Lärmpegelbereich III

Bebauung an der Rheinstraße

Erste Baureihe entlang der Rheinstraße:

Der Rheinstraße zugewandte Fassaden:

Lärmpegelbereich IV

Übrige Bereiche des Plangebietes,

Mindestanforderung:

Lärmpegelbereich II

**Schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen**

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter) vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen muss angepasst und bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile berücksichtigt werden.

**6.0 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)**

**6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume und flächenhaften Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Ausnahmen wegen besonderer Umstände des Einzelfalls sind zulässig, wenn als Ersatz für beseitigte Bäume neue Bäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dabei ist die Pflanzliste 1 zu berücksichtigen.

Auf den Privatgrundstücken werden die zu erhaltenden Bäume auf die Anzahl der in Pkt. 6.2 anzupflanzenden Bäume angerechnet.

**6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Private Grundstücksflächen

- WA:

Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte und Baumarten sind so zu wählen, dass auf den Dachflächen befindliche Fotovoltaikanlagen nicht verschattet werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 60% intensiv zu begrünen. Dabei sind mind. 50 % heimische Gehölze (siehe Punkt B, Pflanzliste 1 und 2) zu verwenden.

### Grün- und Erholungsflächen / Verkehrsrandflächen

Auf der in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,A'** gekennzeichneten Fläche ist eine Extensivwiese zu entwickeln, die durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen. Auf der Fläche sind außerdem gemäß Planzeichnung großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Auf den in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,B'** gekennzeichneten Flächen ist eine Extensivwiese mit besonderer Lebensraumsfunktion für geschützte Arten (Zauneidechse, Rebhuhn) zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen. Auf der Fläche sind außerdem Steinhaufen, Steinriegel und Totholzstapel zu lagern. Baumpflanzungen sind nur gemäß Plandarstellung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Auf den in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,C'** gekennzeichneten Flächen sind Extensivrasen zu entwickeln, die durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Rasen dürfen nicht mehr als viermal jährlich gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Mai erfolgen darf. Auf den Flächen sind außerdem gemäß Planzeichnung großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Auf der in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,D'** gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Obstwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Auf der in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,E'** gekennzeichneten Spiel- und Sportwiese ist die bestehende Wiesenvegetation durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf nicht mehr als dreimal jährlich gemäht werden. Am Rande der Fläche sind außerdem gemäß Planzeichnung großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Auf den in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,F'** gekennzeichneten Verkehrsrandflächen sind Intensivrasen zu entwickeln, die durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Rasen dürfen beliebig oft gemäht werden. Auf den Flächen sind außerdem gemäß Planzeichnung großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Das in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben **,G'** gekennzeichnete Feldgehölz ist durch regelmäßigen Gehölzrückschnitt abschnittsweise vor Überalterung zu schützen. Die Pflegemaßnahme ist nur im Winterhalbjahr zulässig.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

**7.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

**- Schutz vor Vernässung bzw. Überschwemmungsfolgen**

Zum Schutz vor Vernässungen sowie zum Schutz vor Überschwemmungsfolgen sind bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

**8.0 Führung von Versorgungsleitungen**

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **Erdbebenzone**

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

### **Grundwasser / Risiko-Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen ‚Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried‘. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins bzw. des Mains, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Nach § 13 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind bei Sanierung und Neubau von Objekten daher bautechnische Maßnahmen (z.B. eine hochwassersichere Heizöllagerung) vorzusehen, durch die der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen verhindert wird. Weiterhin wird empfohlen, zusätzliche Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu realisieren, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten:

Hierzu zählen z.B.

- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen,
- auf den Ausbau von Untergeschossen ganz zu verzichten und diese so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußboden zu verwenden und
- das Mobiliar mobil zu halten.

Aus den angeführten Gründen ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) BauGB als vernäsungs- und überschwemmungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet, bei dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Es ist eine bauzeitliche Wasserhaltung vorzusehen.

### **Gründung**

Die Bauwerkslasten sollten zur Vergleichmäßigung von Setzungen über eine starre Bodenplatte abgetragen werden.

Sofern auf eine Unterkellerung verzichtet wird, müssen die Bauwerkslasten durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Magerbetonpfähle) unter Umgehung des aufwändigen Spezialtiefbaus auf den tragfähigen natürlichen Baugrund übertragen werden.

## **Erdwärme**

Das Plangebiet eignet sich für die Nutzung von Erdwärme. Als Gewinnungssystem sollten keine Erdwärmekollektoren oder Grundwassersysteme, sondern Erdwärmesonden verwendet werden.

## **Empfehlung zur Wärmeversorgung**

Anstelle eines Nahwärmenetzes mit einem zentralen Wärmeerzeuger werden mehrere kleine dezentrale Wärmeerzeuger jeweils für Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser oder benachbarte Hauseinheiten empfohlen. Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sollten jeweils eigene Wärmeversorger (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpenkompaktgerät oder Holzpelletöfen) vorgesehen werden.

Es ist aber auch möglich, bei Passivhäusern auch jedes einzelne Gebäude mit jeweils einem eigenen Wärmeversorger auszustatten. Dabei sind bei höheren Erstinvestitionen niedrigere laufende Kosten zu erwarten.

## **Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

## **Artenschutz**

Für die Belange des Artenschutzes sollten bei Realisierung der Planung folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Bei geeigneter Bauweise sollten in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen Einfluglöcher für Fledermäuse vorgesehen werden.
- Für Dachstühle und Holzverschalungen sollte Material verwendet werden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen).
- Mögliche Holzverschalungen von Fassaden sollten v.a. im Bereich der Giebelspitzen Fledermaus-gerecht ausgeführt werden: Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkte Kammerung der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterschalung.
- Im Bereich der Grün- und Erholungsflächen sollten an geeigneter Stelle Steinhaufen, Steinriegel und Totholzstapel als Kleinstrukturen für die Zauneidechse gelagert werden.
- Einbau von Niststeinen und für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.
- Bei Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstrate für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.

### **Bodenschutz / Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, darf eine Sanierung des Bodens nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Bei den im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten ist auf eine Separierung der anthropogenen Bodenauffüllungen vom natürlich gewachsenen Boden zu achten. Zur abfallrechtlichen Einstufung ist die beim Aushub anfallende Auffüllung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach LAGA-Richtlinien zu unterziehen.

Für den Hartplatzbelag ist ein geeigneter Entsorgungsweg unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Vorgaben zu suchen.

Der anfallende Aushub aus dem Bereich der ehemaligen Tankstelle /Kfz-Abstellfläche sollte bei Erdarbeiten separiert, einer abfallrechtlichen Deklaration unterzogen und unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt werden.

Beim Ausbau der Tanks (ehemalige Tankstelle) sollte eine optische Begutachtung der Baugrube ggf. mit einer Beprobung der Baugrubenwände und –sohle erfolgen. Bei einem begründeten Verdacht auf einen tiefer reichenden Schadstoffeintrag kann die vertikale Abgrenzung durch eine Sondierung von der Baugrubensohle aus erfolgen.

### **Dachmaterialien**

Auf die Verwendung von unbeschichteten Dachdeckmaterialien mit hohen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes möglichst verzichtet werden.

### **Abstand der Bäume zu den Leitungen**

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand zu benachbarten Versorgungskabeln /-leitungen gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

### **Ausschluss von Düngemitteln und Bioziden**

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor schädlichen Verunreinigungen sollte der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im gesamten Plangebiet vermieden werden.

### **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg ist zu beachten.

## Pflanzlisten heimische Bäume und Sträucher

### Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume

#### kleinkronig

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Salweide <sup>1</sup>	<i>Salix caprea</i>

#### großkronig

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silber-Weide <sup>1</sup>	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide <sup>1</sup>	<i>Salix fragilis</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i> / <i>T. platyphyllos</i>
Edel-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>

### Pflanzliste 2 Heimische Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide <sup>1</sup>	<i>Salix purpurea</i>
Grau-Weide <sup>1</sup>	<i>Salix cinerea</i>
Sommerflieder <sup>2</sup>	<i>Buddleia davidii</i>
Faulbeere	<i>Rhamnus catharticus</i>

<sup>1</sup> Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen)

<sup>2</sup> Zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna