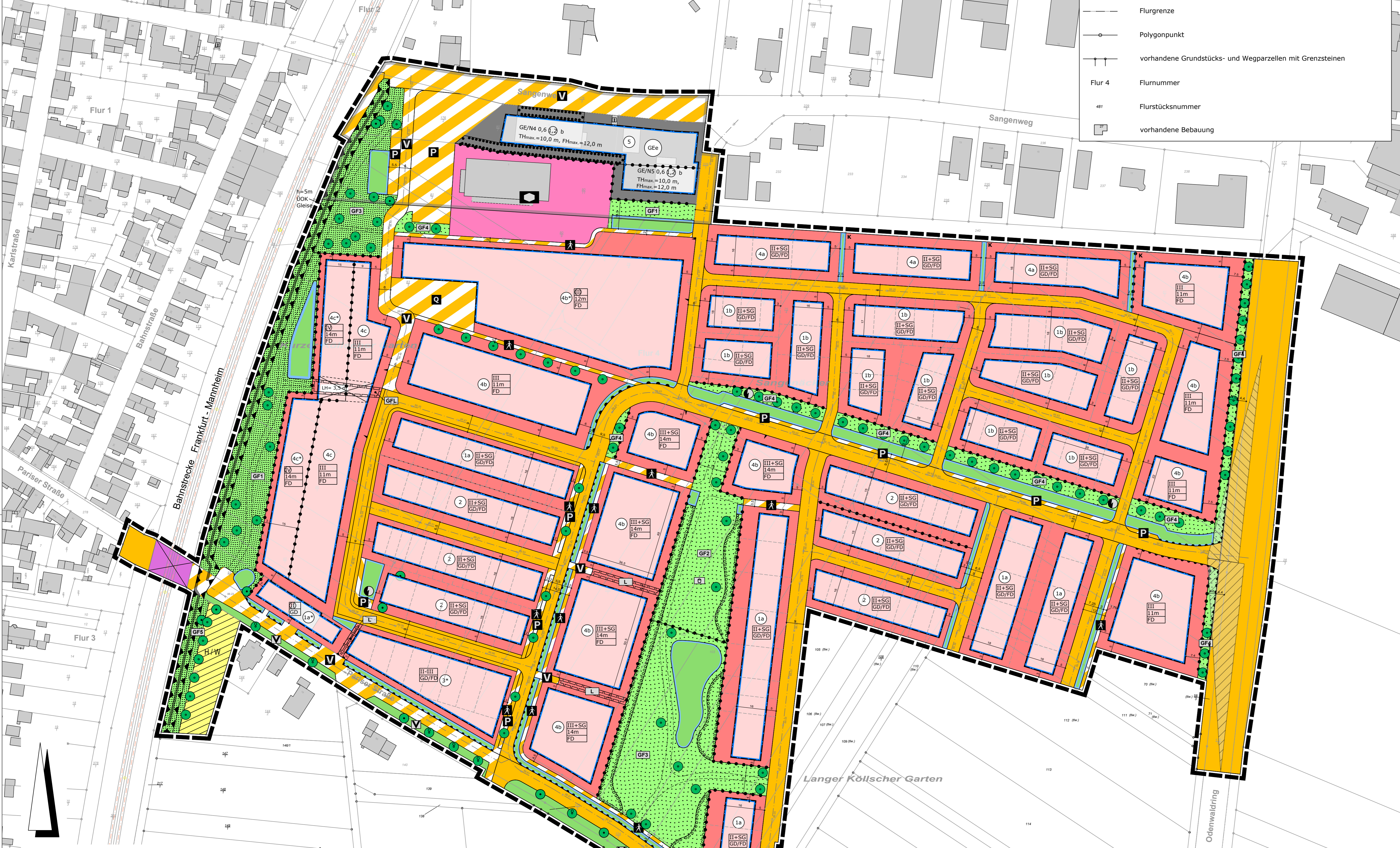


**Planzeichnung 1**



**Katasteramtliche Darstellungen**

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66);  
 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

**Verfahrensübersicht**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.12.2020  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.08.2021  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.08.2021  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2021 bis einschließlich 10.09.2021  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.03.2023  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023  
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.08.2021  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.08.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in den *Biebeshemer* und *Stockstädter Nachrichten*.

**Ausfertigervermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stockstadt, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Stockstadt, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Mittelgewann**

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hauptstyp	Bauweise	TH max./OKAttika max.	FH max./OKGeb. max.
1a/1a*	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	E/D	o / g	7,50 m	11,00 m
1b	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	--	o	7,50 m	11,00 m
2	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1 (RH/AH/KH)	D/H	a	7,50 m	11,00 m
3*	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1 (RH/AH/KH)	H	g	7,50 m	11,00 m
4a	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	--	o	7,50 m	11,00 m
4b/4b*	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	--	o / g	--	vgl. PZ 1
4c/4c*	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	--	o / g	--	vgl. PZ 1
5	GE/N4 und NS (GEe)	0,6	1,2	--	--	--	10,00 m	12,00 m
Flächen für Gemeinbedarf		0,6	1,2	--	--	--	--	10,00 m

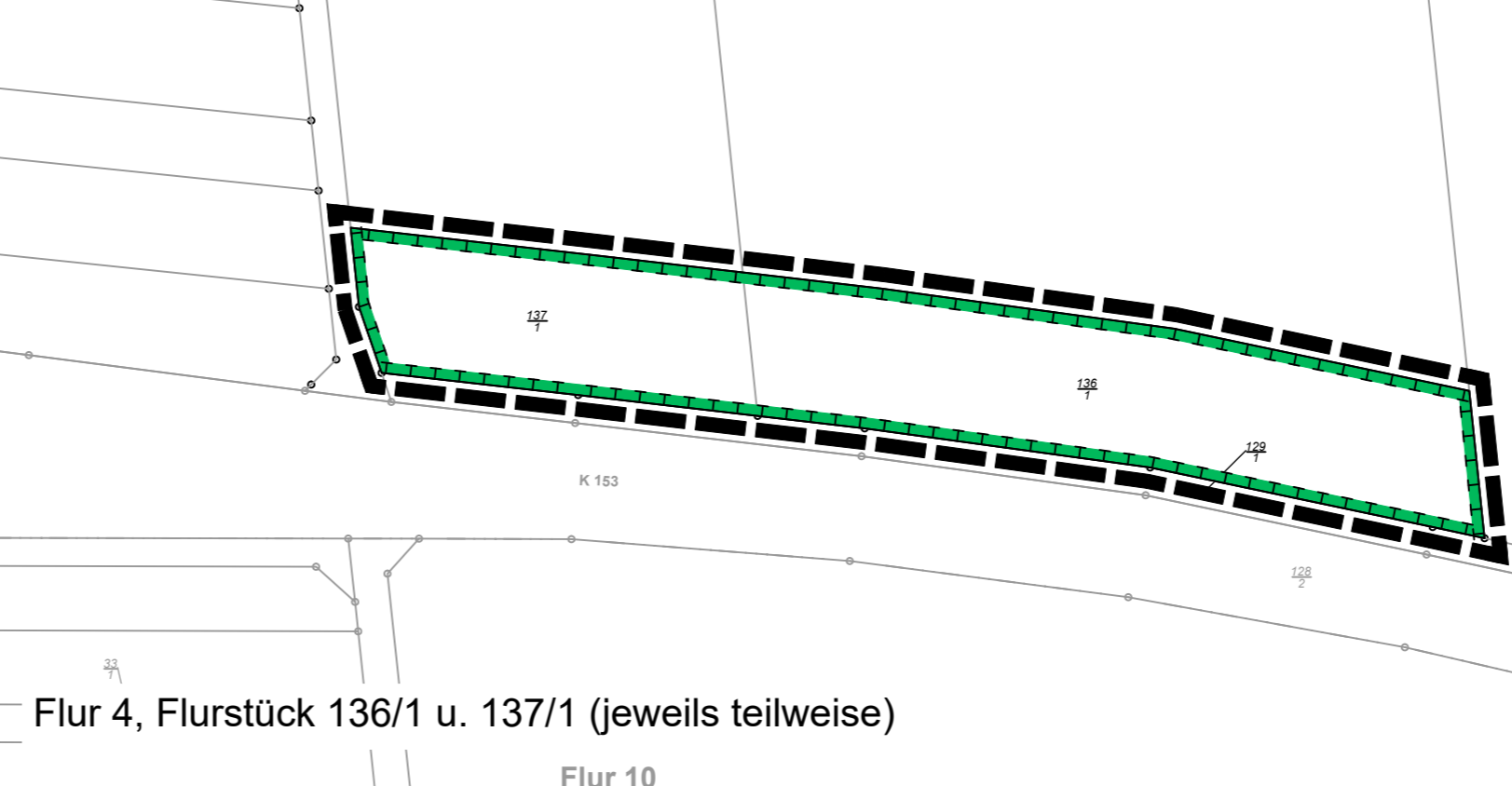
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Neubauten sowie Änderungen baulicher Anlagen sind hochwasserangepasst nach anerkanntem Stand der Technik zu planen (vgl. § 78b WHG).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in diesem Gebiet grundsätzlich untersagt, sofern andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. (§ 78c Abs. 2 WHG).

**Planzeichnung 2 - Ausgleichsfläche**



**Zeichenerklärung**

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Gewerbegebiet (GEe) - mit Nutzungseinschränkungen, vgl. TF

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstmaß
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als zwingend
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m; Hier: Oberkante Gebäude / maximale Firsthöhe
- Hier: maximale Traufhöhe / Oberkante Attika

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise, vgl. Nutzungsmatrix
- geschlossene Bauweise, vgl. Nutzungsmatrix
- abweichende Bauweise, vgl. Nutzungsmatrix
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihen-, Ketten- und Atriumhäuser) zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Flachdach / geneigtes Dach

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Bahnanlagen / geplante Überführung

**Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Quartiersplatz (privat)
- Zweckbestimmung: Parkplatz
- Ein- / Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen / Garagengeschossen
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformationsstation / Schaltung PV-Anlagen)
- Zweckbestimmung: Heizzentrale / Wärmespeicher

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (GF1, GF2, GF3, GF4, GF5) vgl. Textliche Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Parkanlage (Lage unverbindlich)
- Zweckbestimmung: Spielplatz (Lage unverbindlich)
- Verkehrsbegleitgrün

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Versickerungsmulden
- Kastenrinne / Mulde

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

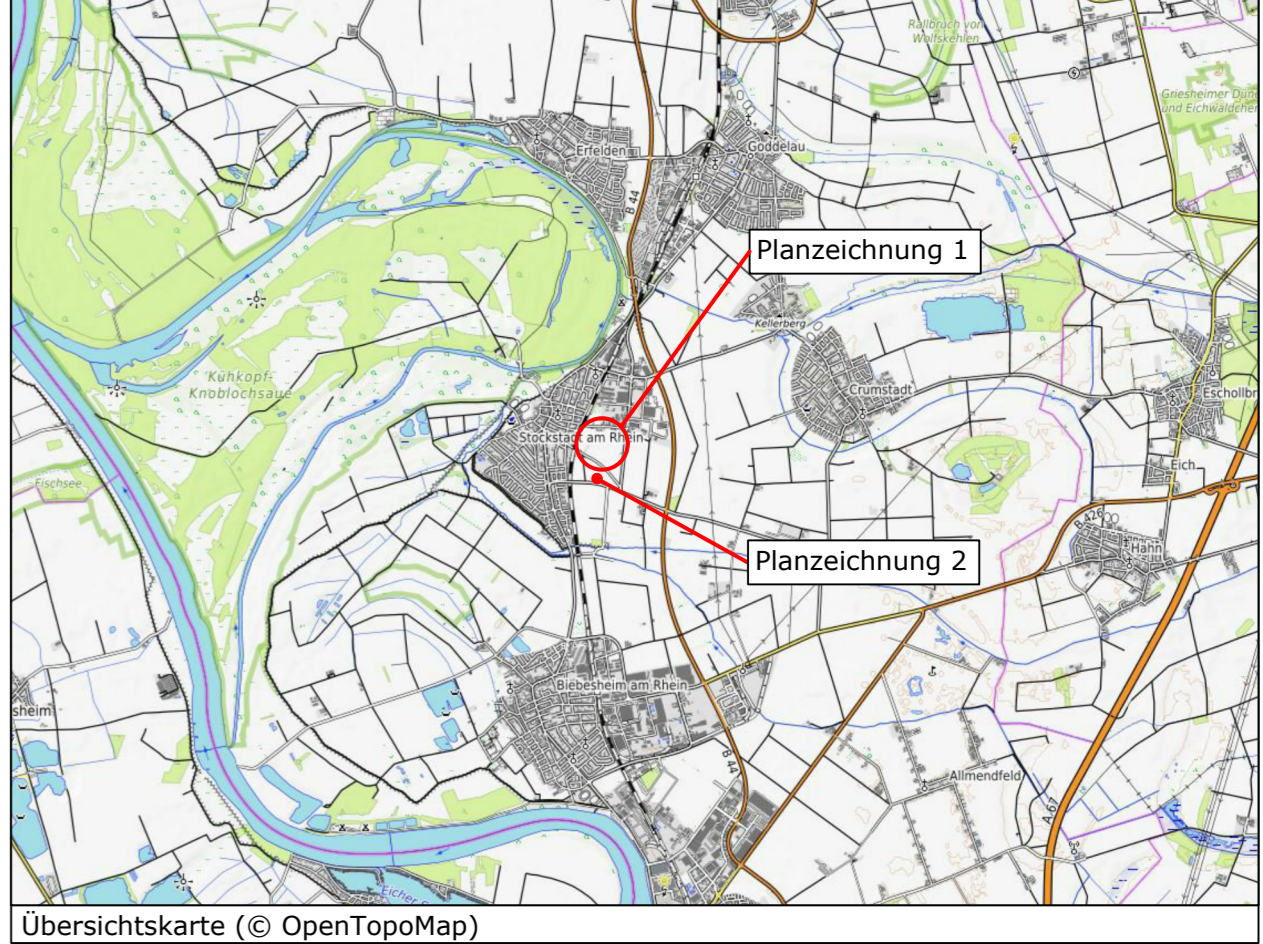
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vgl. Planzeichnung 2
- Entwicklungsziele: Zaunedeckenshabitat
- Anpflanzen: Laubbäume
- Anpflanzen: Obstbäume
- Erhaltung: Laubbäume / Obstbäume
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. Textliche Festsetzungen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stockstadt-Ost"
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- Geplante Solihöhe Straßen in m ü. NHN
- Sichtfelder
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L: Leitungsrecht
- Weg (unverbindlich)
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Baufreihaltzone (20 m)
- Schallschutzanlage, h = 5,0 m (vgl. Planzeichnung 1)
- Staffelgeschoss / Dachgeschoss

**Gemeinde Stockstadt am Rhein**

**Bebauungsplan "Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf" 1. Bauabschnitt**



**2. Entwurf**

Stand:	16.06.2021	01.04.2026
Bearbeitet:	Schade	22.08.2023
CAD:	Leinweber	
Maßstab:	1 : 1.000	

Verfasser:

**Plan.ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Stadtbaurechtlerin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereifelder, Leihgüterweg 37 35392 Gießen  
 Tel. 0641 / 87 73 834-0 / Fax. 0641 / 87 73 834-9 / info@plan.es.com