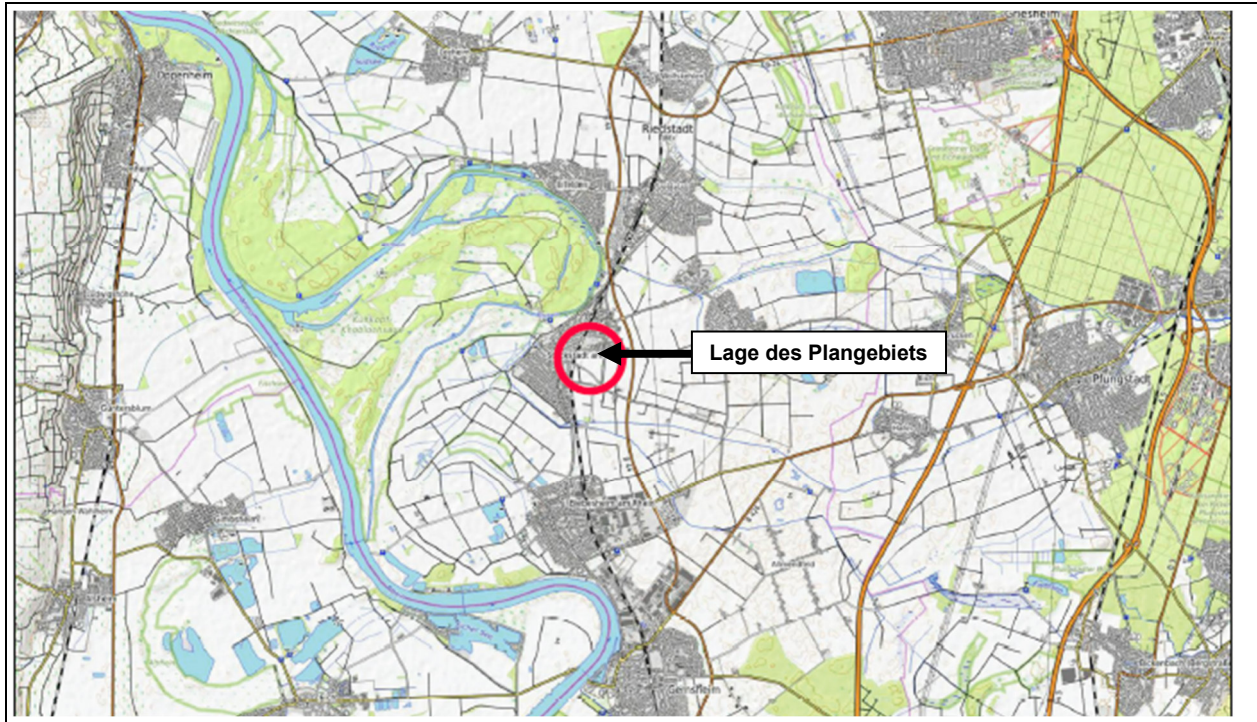


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 01. April 2026 – 2 Entwurf



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH max./ OK <sub>Attika max.</sub>	FH max./ OK <sub>Geb. max.</sub>
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	D/H (RH/AH/KH)	a	7,50 m	11,00 m
3*	WA	0,4	0,8	vgl. PZ1	H (RH/AH/KH)	g	7,50 m	11,00 m
4a	WA	0,4	1,0	vgl. PZ1	--	o	7,50 m	11,00 m
4b / 4b*	WA	0,4	1,2	vgl. PZ1	--	o / g	--	vgl. PZ1
4c / 4c*	WA	0,4	1,4	vgl. PZ1	--	o / g	--	vgl. PZ1
5	GE/N4 und N5 (GEe)	0,6	1,2	--	--	--	10,00 m	12,00 m
	Flächen für Gemeinbedarf	0,6	1,2	--	--	--	--	10,00 m

PZ = Planzeichnung, \* geschlossene Bauweise (g) (aus Schallschutzgründen)

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

## **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. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023, (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert am 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kölsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Stockstadt-Ost“ (1997) und „Stockstadt-Ost“ 1. Änderung (1999) ersetzt.

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

###### **1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (W 1- 4 a-c) gilt:**

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):

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

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

##### **1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

###### **1.2.1 Für das Gewerbegebiet GE / N4 gilt:**

Allgemein zulässig sind (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S. von § 6 BauNVO) und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 8 Abs. 3 BauNVO):

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S. von § 6 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2.2 Für das Gewerbegebiet GE / N5 gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S. von § 6 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2.3 Für die Gewerbegebiete GE / N4 und N5 gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.2.4 Für die Gewerbegebiete GE / N4 und N5 gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln. ~~Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage.~~

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen. Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss ( $FH_{\max.}$  bzw.  $OK_{\text{Geb.}\max.}$ ). (vgl. Nutzungsmatrix und Einschrieb in die Planzeichnung (PZ 1)).

- 2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max.}$ ) ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach ( $OK_{Attika}$ ).

*Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Dächern gilt: Wird das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückgesetzt (Staffelgeschoss), so muss die Oberkante Attika dieses Geschosses mindestens 3,0 m unterhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.*

*Ohne ein zurückgesetztes oberstes Geschoss darf die Oberkante Attika die maximal zulässige Gebäudehöhe erreichen.*

~~*Die maximale Traufhöhe bzw. Oberkante Attika liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe.*~~

- 2.1.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 2.1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2.1.6 Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m mit einer maximalen Grundfläche von  $12 m^2$  überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
- 2.1.7 Für das Gewerbegebiet GE/N4 und GE/N5 (GEe) gilt: Die Gebäudehöhe ( $OK_{Geb.}$  bzw.  $FH_{max.}$ ) beträgt maximal 12,00 m. Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 10,00 m.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 a-c) sind *Garagengeschosse bzw. Tiefgaragen* nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

## 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3\* darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Mittelhäuser *innerhalb von Hausgruppen* bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 2.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 a - c darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) *und die mit mindestens 60 cm, im Mittel 80 cm Erdreich überdeckt sind*, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. sofern diese *vollständig unter der Erde liegen und* i.S. der Festsetzung A 11.4. dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.

## 2.4 Geschossflächenzahl

- 2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3\* darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für Mittelhäuser *innerhalb von Hausgruppen* bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.
- 2.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4a-c ist die Fläche von *Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen* nicht auf die GFZ anzurechnen.

2.4.3 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a – 3\* werden Terrassen oder Balkone bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet.*

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

#### **3.1 Offene Bauweise**

*In den Teilbaugebieten 1a, 1b, 4a und 4b wird offene Bauweise festgesetzt.  
Im Teilbaugebiet 1a sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Die Gebäudelänge darf 30,0 m nicht überschreiten.*

*Im Teilbaugebiet 1b erfolgt keine Einschränkung auf bestimmte Gebäudetypen.  
Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen; im Übrigen gilt § 22 Abs. 2 BauNVO.*

*Im Teilbaugebiet 4b darf die Gebäudelänge abweichend hiervon maximal 35,0 m betragen.*

#### **3.2 Abweichende Bauweise**

*Im Teilbaugebiet 2 wird abweichende Bauweise festgesetzt.*

*Zulässig sind Doppelhäuser sowie Hausgruppen.  
Hausgruppen sind auch in Form von Reihenhäusern, Atriumhäusern oder Kettenhäusern zulässig.*

*Bei Hausgruppen dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar aneinander gebaut werden.*

*Bei Kettenhäusern ist eine grenzständige Bebauung auch durch untergeordnete Nebenkörper (z. B. Garagen oder Abstellräume) zulässig.*

*Die Gebäudelänge darf 35,0 m nicht überschreiten.*

#### **3.3 Geschlossene Bauweise**

*In den mit \* gekennzeichneten Baufenstern wird geschlossene Bauweise festgesetzt.*

*Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.  
Unterbrechungen der Grenzbebauung sind unzulässig.*

*Versätze und Rücksprünge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, sofern die geschlossene Bebauungsstruktur und die immissionsschutzrechtlich erforderliche Abschirmwirkung nicht beeinträchtigt werden.*

*Zur Sicherstellung der Abschirmwirkung sind auch andere geeignete Schallschutzeinrichtungen (z. B. transparente oder teiltransparente Schallschutzwände) zulässig, sofern sie sich gestalterisch zurückhaltend in die Zwischenräume einfügen und die Wirkung der Baukörper nicht beeinträchtigen.*

3.4 Im Gewerbegebiet (GEe) (Teilbaugebiet Nr. 5) wird keine Bauweise festgesetzt.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)**

4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch *Terrassen*, Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen zur Nachbargrenze hineinreichen.

## 5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 2 und 3\*), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhaus-, Atriumhauseinheit) *4,5 m* nicht unterschreiten und *12,0 m* nicht überschreiten. *Zur Mindest- und Maximalgröße von Doppelhäusern, vgl. Ziffer 5.2.*
- 5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 1a, WA 2 sowie 1b), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser *340 m<sup>2</sup>* und für Doppelhaushälften *200 m<sup>2</sup>*. Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern *800 m<sup>2</sup>* und bei Doppelhaushälften *450 m<sup>2</sup>* nicht überschreiten.
- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von (Einzel- bzw. Doppel-)Häusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

## 6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 6.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:  
*Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zulässig.*  
Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu *öffentlichen* Wegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.
- Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie das Baugrundstück lediglich unterbauen und – mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie notwendiger Zugänge – vollständig unter der festgesetzten oder natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung 1 gekennzeichnet. Die Decke von Tiefgaragen ist gemäß TF 11.4 zu begründen.*  
*Offene Garagengeschosse (z. B. offene Tiefgaragen oder Parkdecks) sind zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen hin baulich so auszubilden, dass eine Einsehbarkeit der Stellplatzflächen nicht gegeben ist. Öffnungen sind nur in dem für die Belüftung erforderlichen Umfang zulässig.*
- 6.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:  
Stellplätze, Carports und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig. *Rückwärtiger Grundstücksbereich ist der Teil des Baugrundstücks zwischen der hinteren Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Baugrenze die der Erschließungsstraße abgewandte Baugrenze.*
- 6.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken. *Die Vorgabe gilt nicht für Mittelhäuser von Hausgruppen.*  
*Für alle Bautypen gilt: Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist die Fläche eines Baugrundstücks zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich die Fläche zwischen den jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den zugehörigen straßenseitigen Baugrenzen.*

6.4 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Je Grundstück bzw. Hauseinheit (WEG) ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig.

## 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen *14 m<sup>2</sup>* je Grundstück bzw. Hauseinheit (WEG) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilbaugebiete WA 4a-c.

## 8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen bzw. Kettenhäusern zulässt (WA 1 - 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m<sup>2</sup> und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Teilbaugebiete WA 4a - c, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

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

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

#### 9.1.1 Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsbegleitgrün (mit Birnbaumreihe): Die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzte Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch Birnbäume zu ersetzen. Bei der Sortenauswahl auch für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind traditionelle, regionale Sorten zu verwenden.

*Die als Verkehrsbegleitgrün südlich der Pariser Straße festgesetzten Flächen dürfen für die Herstellung von Grundstückszufahrten sowie für die Zufahrt zur Heizzentrale auf einer Breite von maximal 5,0 m je Grundstück bzw. Nutzungseinheit unterbrochen und überfahren werden. Die Überfahrten sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.*

*Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz und bleiben von dieser Festsetzung unberührt.*

9.1.2 GF1 - Grünfläche im Westen mit Spielplatz/Aktivfläche: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Aktivfläche“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. *7 Laubbäume* und 20 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.1.3 GF2 - Grünfläche im Zentrum (nördlicher Teil) mit Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. *6 Laubbäume* und 20 frei

wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 9.1.4 **GF3 – Grünfläche im Westen und im Zentrum (*südlicher Teil*)**: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit seitlicher Niederschlagsversickerung auf bis zu 10 % der Fläche sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Die versiegelte Fläche in der Parkanlage darf insgesamt max. 10 % der Gesamtfläche betragen.  
 Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.  
 Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E1, E2 und E3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind hierauf anzurechnen (z.B. die Einzelbäume und die Umgrenzung von Flächen, vgl. TF A 11.2))

Auf den Flächen zulässig sind Versickerungsanlagen, die sich in die Parkanlage landschaftsgerecht einfügen. Eine Bepflanzung dieser Bereiche mit Gehölzen ist nicht zulässig und ist somit nicht auf die Gesamtfläche zur Bepflanzung anzurechnen.

- 9.1.5 **GF4 – Grünflächen im Nord und Osten (Straßenbegleitgrün)**: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.  
*Eine Verschiebung der in der Planzeichnung (PZ) dargestellten Bäume von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig (vgl. TF A 15.1).*
- 9.1.6 **GF 5 – Grünfläche im Südwesten**: *Die verbleibende Fläche ist mit extensivem Schotterrasen zu begrünen. Ein Weg (Breite mind. 3 m) u.a. zur Pflege und Unterhaltung der H/A aber auch zur fußläufigen Anbindung des BA 2 ist vorzusehen. Die Ansaat hat mit einer stand-ortgerechten trockenheitsverträglichen und gebietsheimischen Schotterrasenmischung zu erfolgen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.*

## 10 **Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB)**

### 10.1 Versickerungsflächen (öffentlich)

- 10.1.1 Zur Ableitung des aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers werden Versickerungsanlagen in Form von Mulden-Rigolen-Elementen festgesetzt (vgl. PZ).  
 Die Versickerungsmulden sind mit Extensivrasen zu begrünen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Bauliche Anlagen (z.B. Anlage von Spielgeräten, Bänken) sind dort nicht zulässig.

- 10.1.2 Im Bereich von linienhaften Mulden-Rigolen-Elementen in denen entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung Grundstückszufahrten zugelassen werden, sind Zufahrtsbrücken zu erstellen, damit die Versickerungsanlagen nicht unterbrochen werden.

### 10.2 Versickerung (privat)

Private Grundstücke müssen deren Oberflächenwasser auf demselben versickern. Eine Einleitung in die öffentlichen Flächen ist unzulässig.

- 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 11.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- 11.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.  
Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 11.3 Dachbegrünung: Alle flach geneigten Dächer (bis 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 10 cm betragen.
- 11.4 Tiefgaragenbegrünung: *Die Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung auszuführen. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht beträgt mindestens 0,6 m, im Mittel 0,8 m (ohne Dämmung und Drainageschicht). Die Dachbegrünung ist als dauerhaft funktionsfähige Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten. Sie ist standortgerecht mit Stauden, Gräsern, Gehölzen oder sonstigen geeigneten Pflanzen zu bepflanzen. Technische Aufbauten, Belichtungsflächen sowie erforderliche Wegeflächen sind von der Begrünung ausgenommen, sofern sie funktional notwendig sind. Der Anteil dieser Flächen ist auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.*
- 11.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 11.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E3 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 11.7 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-) Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.  
Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 11.8 Lärmschutzwand: Die Lärmschutzwand ist zum Baugebiet durch Arten der Artenliste E4 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. An der Wand sind insgesamt 30 Nistkästen (15 Quartiere für Sperlinge, 8 Halbhöhlenkästen, 7 Höhlenkästen) zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Die Standortwahl der Nistkästen ist vor Ort durch eine fachkundige Person zu treffen. Der Fuß der Schallschutzanlage ist auf der dem Baugebiet zugewandten Seiten in einer Breite von 2,5 m als artenreicher

Saum zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit einer entsprechenden Saatmischung anzusäen und einmal jährlich im späten Frühjahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

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

Planzeichnung 2: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Zauneidechsenhabitat.

Auf dem südlichen Teil der Flurstücke 137/1 und 136/1 der Flur 4 der Gemarkung Stockstadt ist auf einer Fläche von rd. 3.200 m<sup>2</sup> vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung der Eidechsen ein geeigneter Lebensraum für Mauer- und Zauneidechsen neu anzulegen und strukturell zu optimieren. Zur Habitatentwicklung sind Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden. Zusätzlich ist die Fläche mit der Ansaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen. Am nördlichen und westlichen Rand ist eine 6 m breite Hecke durch Pflanzungen in weitem Verband anzulegen.

## **13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

13.1 Die in der Planzeichnung mit *GFL* gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

13.2 Die in der Planzeichnung mit *L* gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der *Gemeinde* zu belasten.

## **14 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

### **14.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über Schienenoberkante entlang der Bahnstrecke zu errichten. (vgl. Planzeichnung)

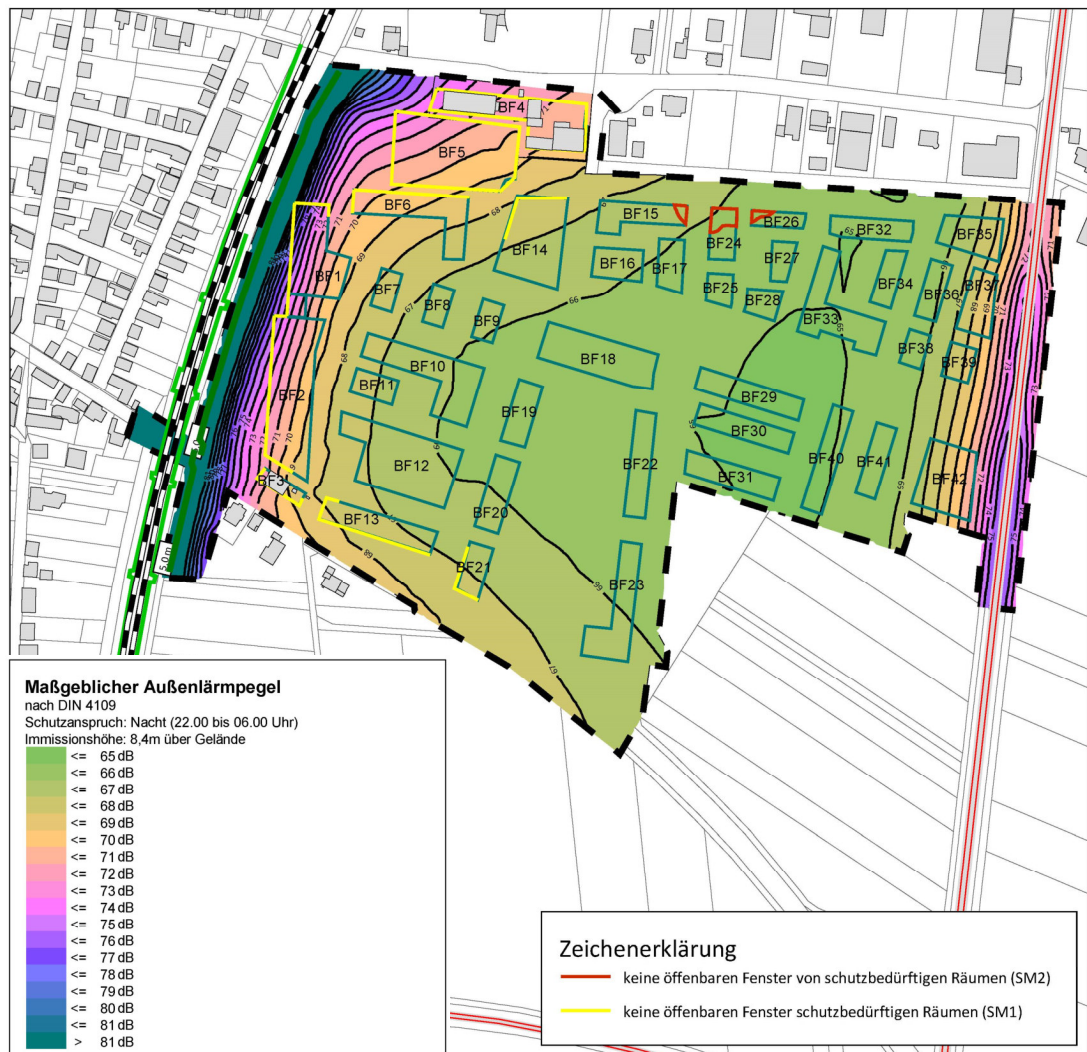
### 14.2 Passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen.

Inselkarte 1



## Inselkarte 2

14.2.1 Baulicher Schallschutz**Schutzmaßnahme 1 (SM1):**

An den in der Planzeichnung (Inselkarten 1 und 2) gekennzeichneten Baugrenzen, an denen die Beurteilungspegel mehr als 70 dB(A) am Tag oder mehr als 60 dB(A) in der Nacht betragen, ist an den entsprechenden Fassaden die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden,

- wenn der Aufenthaltsraum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 - 2012) am Tag einen Wert von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) nicht überschreitet.
- 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 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03-2012) am Tag einen Wert von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Die in der Inselkarte 1 und 2 dargestellten Festsetzungen der Schutzmaßnahme 1 (SM1) basieren auf der Umsetzung der folgenden Festsetzung der Baukörper:

- In den **Baufeldern 1 und 2**, die parallel zur Bahnstrecke liegen, ist ein durchgehender Gebäuderiegel mit **4 Geschossen anzuordnen**.
- In **Baufeld 6** ist ein geschlossener Baukörper mit mindestens 3 Vollgeschossen über das gesamte Baufeld anzuordnen.
- In **Baufeld 13** ist ein geschlossener Gebäuderiegel mit mindestens zwei Vollgeschossen anzuordnen.
- In **Baufeld 14** ist ein nach Norden und Westen geschlossener Gebäuderiegel mit mindestens drei Vollgeschossen anzuordnen.
- In **Baufeld 3** ist bei Neuerrichtung ein Gebäude über die gesamte Länge des Baufeldes mit mindestens zwei Vollgeschossen herzustellen.

In der **Fläche für Gemeinbedarf**, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Fenster von Schlafräumen, in denen tagsüber geschlafen wird, im Erdgeschoss an der Süd- und Ostseite des Gebäudes anzuordnen.

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 geringere Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03-2012) anliegen und am Tag ein Wert von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A) nicht überschritten wird, können die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bzw. die Anordnung der Aufenthalts-/Schlafräume angepasst werden.

#### 14.2.2 Passiver Schallschutz

Im gesamten Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Grundlage stellen die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel dar.

Die Inselkarten 1 und 2 zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume. (vgl. auch Themenkarten im Anhang 5 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt vom 21.12.2022 zum Bebauungsplan)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den in den Inselkarten 1 und 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$  maßgeblicher Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,ges}$  muss im Nachweisverfahren durch den Summanden  $K_{AL}$  korrigiert werden. Das vorhandene gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile wird außerdem um einen Sicherheitsbeiwert von 2 dB reduziert.

Für den rechnerischen Nachweis gilt somit:

$$R'_{w,ges} - 2 \text{ dB} \geq \text{erf. } R'_{w,ges} + K_{AL}$$

mit

$$K_{AL} = 10 \log \frac{S_S}{0,8 S_G}$$

wobei  $S_S$  die vom Raum aus gesehene gesamte Außenbauteilfläche und  $S_G$  die Raumgrundfläche bezeichnet.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

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, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

Im Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums < 50 dB(A) beträgt.

#### Außenwohnbereiche

An den in der Inselkarte 1 gekennzeichneten Baugrenzen, an denen die Beurteilungspegel mehr als 64 dB(A) am Tag betragen, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, offene Loggien und ähnliches) nicht zulässig.

Alternativ ist durch bauliche Schutzvorkehrungen sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,0 m Höhe am Tag ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Verwendung einer Verglasung ist diese mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen. Die Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich, wenn mindestens ein anderer wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zu einer anderen, lärmabgewandten Seite orientiert ist.

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 in der Mitte des Außenwohnbereichs geringere Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03-2012) anliegen und am Tag ein Wert von 64 dB(A) nicht überschritten wird, kann die Anordnung der Außenwohnbereiche angepasst werden.

### 14.2.3 Anlagenlärm

Schutzmaßnahme 2 (SM2):

An den in der Planzeichnung (Inselkarten 1 und 2) gekennzeichneten Baugrenzen, an denen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm

**$IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 \text{ dB(A)} / 40 \text{ dB(A)}$**

sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden, sind schutzbedürftige Räume 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 nicht kritisch belasteten Fassade verfügt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind bei Neuplanung oder Änderung im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von  $IRW_{Tag/Nacht} = 55/40 \text{ dB(A)}$  einzuhalten.

Die DIN-Normen können im Bauamt der Gemeinde Stockstadt am Rhein eingesehen werden.

## 15 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

15.1 Straßenbäume: Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $> 6 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung (PZ) dargestellten Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

15.2 Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase entsprechend zu schützen.

15.3 Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung gem. PZ: Anlage einer naturnahen, freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten E) 1-3. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,50 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Für die Ermittlung der mind. Anzahl der zu pflanzenden Gehölze gilt folgender Ansatz: 1 Baum /  $25 \text{ m}^2$ , 1 Strauch /  $4 \text{ m}^2$  Pflanzfläche. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die einzuhaltenden Grenzabstände gem. § 38 u. 39 hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

*(Absatz zu: mit gN bezeichnete Signaturen, entfällt)*

## 16 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Versickerungsanlagen erforderlichen Böschungen sowie die Betonrückenstützen der Randeinfassungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 17 ~~Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) – entfällt~~

**17 Festsetzung des Höhenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupteinschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

**18 Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

*Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 40 % und den privaten Bauflächen zu 60 % zugeordnet.*

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)****1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)****1.1 Dachform und Dachneigung****1.1.1 *Im Teilbaugebiet WA 4 a-c* sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.**

In den Teilbaugebieten *WA 1a+b bis WA 3\** sind Flachdächer bis 10°, Satteldächer und Walmdächer mit 20° bis 40° sowie Pulldächer mit 15° bis 30° Dachneigung zulässig.

*Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (vgl. Ziffer A 11.3)*

*Für WA 2 und WA 3 gilt: Innerhalb einer Bauzeile ist nur eine einheitliche Dachform zulässig; ein Wechsel der Dachform innerhalb derselben Bauzeile ist unzulässig.*

*Als Bauzeile gilt die Folge unmittelbar aneinandergebauter Hauptgebäude innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche.*

**1.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports.

Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

Die Überstellung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

**1.3 Dachaufbauten**

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen.

Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.

Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

## 1.4 Fassaden

Für die Hauptbaukörper sind als Fassadenfarben grelle Farben oder Signalweiß unzulässig.

## 1.5 Staffelgeschosse

Für die Allgemeinen Wohngebiete (*WA 4 a-c*) gilt: Staffelgeschosse sind an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

*Abweichend hiervon kann der Rücksprung an weniger als drei Fassadenseiten erfolgen, wenn eine gleichwertige optische Höhenstaffelung des Baukörpers gewährleistet ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Rücksprünge über größere zusammenhängende Fassadenlängen erfolgen, einzelne Rücksprungtiefen das Maß von 1,0 m überschreiten oder die straßenseitige Fassade vollständig um mindestens 1,0 m zurückgesetzt wird.*

## 1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser, Atriumhäuser sowie Kettenhäuser) sind in Bezug auf Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Traufwandhöhe, deckungsgleich zu errichten.

## 2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Mauer) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebiet *WA 4a-c* sind Einfriedungen von Vorgärten nicht zulässig. Vorgärten werden definiert als der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. erschließender Zuwegung und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Gebäudefront.

2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig (gemessen ab OK<sub>FFB EG</sub>).

## 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in das Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

## 4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder Pflaster zu befestigen.

## 5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 1,50 m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Es sind maximal fünf Fahnen zulässig.-Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

## 6 Satelliten- und Mobilfunkanlagen

6.1 Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

6.2 Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

## 7 *Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)*

*Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stockstadt am Rhein vom 21.02.2023 (§ 4 und Anlage 1) wird gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO festgesetzt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 75 m<sup>2</sup> ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen ist.*

*Zusätzlich ist je Wohnung ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.*

*Die Stellplätze dürfen sich in einer Entfernung von bis zu 100 m zur jeweiligen Wohnung befinden.*

*Die vorstehenden Abweichungen von der Stellplatzsatzung gelten ausschließlich für die Bauflächen zwischen Bahnlinie und Planstraße sowie zwischen Quartiersplatz und Kindertagesstätte.*

## C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)

1. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen *oder Rigolen* zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Überlauf ist auf dem Privatgrundstück zu versickern oder zu verrieseln.

## D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stockstadt am Rhein wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. *Die Satzung gilt mit Ausnahme der unter Ziffer B 7 festgesetzten Abweichung.*

### 2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die bei einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Der Bemessungsgrundwasserstand liegt bei HGW = 86,3 m NHN.

### **5 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)**

Das Planungsgebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG). In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

### **6 Altlasten und Altablagerungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### **7 Anforderungen an den Bodenaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

## 8 **Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

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

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

## 9 **Artenschutz**

### **Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

#### **V 01 Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten**

Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

#### **V 02 Gebäudekontrolle**

Vor dem Rück- bzw. Umbau eines Bestandsgebäude ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit Nischenbrütern und Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten.

Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

#### **V 03 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen**

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen und Zauneidechsen zu fangen und in geeignete Habitats umzusiedeln. Hierzu sind u.a. künstliche Verstecke einzusetzen, die regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Umsiedlung darf nur vor der Eiablage (Mitte März – Ende Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere bis zum Beginn der Winterruhephase (Anfang August - Mitte Oktober) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme ist die vorläufige Umsetzung der Maßnahme C 03.

#### **V 04 Zuwanderungsbarriere**

Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtlich relevante Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), ist das Bau Feld - zumindest bis zum Beginn der Hochbauarbeiten - mittels eines mobilen ‚Folienzaunes‘ zum nördlich angrenzenden Bahndamm hin abzusichern.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **V 05 Ökologische Baubegleitung**

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, welche die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht.

**Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:**

#### **C 01 Anlage von Ackerblühstreifen**

*Zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Feldlerche ist eine Kombination aus Blühstreifen (mind. 6–8 m Breite) und angrenzender Schwarzbrache (ca. 3 m Breite) anzulegen.*

*Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, pestizid- und düngemittelfrei zu halten sowie außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Mitte August) zu bearbeiten. Pflegemaßnahmen erfolgen abschnittsweise zur Sicherung eines lückigen Vegetationsbestands mit Offenbodenanteilen. (Flst. Nr. 52, Gemarkung Stockstadt, Flur 13, vgl. Umweltbericht)*

#### **C 02 Installation von Nistkästen**

Vor Niederlegung der Gebäudestrukturen sind diese auf Brutplätze zu untersuchen. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern vorhanden sein, so sind zur Wahrung der ökologischen Kontinuität an geeigneten Standorten im Plangebiet pro verlorenen Brutplatz drei Nisthilfen zu installieren. Die Installation ist als CEF-Maßnahme vorlaufend zu Eingriffen an Bestandsgebäuden durchzuführen und von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

#### **C 03 Schaffung eines Ersatzhabitates für Eidechsen**

Zum unmittelbaren Habitatersatz sowie zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusiedelnden Reptilien, ist auf dem südlichen Teil der Flurstücke 137/1 und 136/1 der Flur 4 der Gemarkung Stockstadt auf einer Fläche von rd. 3.200 m<sup>2</sup> vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 03) ein geeigneter Lebensraum für Mauer- und Zauneidechsen neu anzulegen.

Zur Habitatentwicklung sind Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden. Zusätzlich ist die Fläche mit der Ansaat einer blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen. Am nördlichen und westlichen Rand ist eine 6 m breite Hecke durch Pflanzungen in weitem Verband anzulegen. Eine Funktionskontrolle ist notwendig um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder Ausstattung vornehmen zu können.

## **10**

### **Vogelschutz**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Licht, 2012“ bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

**11 Baumschutz**

Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

**12 Abstände zu öffentlichen Versickerungsanlagen:**

*Der entsprechende Abstand zwischen Gebäuden und öffentlichen Versickerungsanlagen ist gemäß DWA-A 138-1, Kapitel 5.3.2 einzuhalten.*

*Alternativ kann bei Unterschreitung des erforderlichen Abstandes eine druckwasserdichte Abdichtung des Gebäudes vorgesehen werden.*

**E) Artenauswahl****1 Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20 cm

Acer campestre*	- Feldahorn	Fraxinus ornus	- Blumenesche*
Acer plantanoides*	- Spitzahorn	Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche*
		Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche*
Corylus colurna*	- Baumhasel	Quercus robur	- Stieleiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus angustifolia	- Schmalblättrige Esche	Tilia cordata	- Winterlinde*
		Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

\*klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)

**2 Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150 cm

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Hechtrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

**3 Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Berberis julianae	- Berberitze	Spiraea div. spec.	- Spiere
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Syringa div. spec.	- Flieder
Forsythia div. spec.	- Forsythie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Ribes aureum	- Goldjohannisbeere	Viburnum div. spec.	- Schneeball

**4 Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

## F) Empfehlungen

### 1 **Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben**

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

### 2 **Immissionsschutz**

*Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmemissionen durch Luftwärmepumpen wird empfohlen z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.*