

**Stadt Rüsselsheim am Main**

**Bebauungsplan Nr. 147**

**„Eselswiese“**

**im Stadtteil Bauschheim**

---

**Textliche Festsetzungen**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10017-P  
Bearbeitet: 23.05.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
A1	Gewerbegebiet (GE) .....	4
A2	Urbanes Gebiet (MU) .....	7
A3	Flächen für den Gemeinbedarf – Schule .....	10
A4	Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	11
A5	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	12
A6	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen.....	15
A7	Öffentliche Verkehrsfläche – Entreeplatz .....	15
A8	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Gehweg / Landwirtschaftlicher Verkehr .....	16
A9	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün.....	16
A10	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung .....	16
A11	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage.....	17
A12	Öffentliche Grünfläche – Bolzplatz .....	17
A13	Private Grünfläche – Eigentümergeärten .....	18
A14	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sanddüne .....	18
A15	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession .....	18
A16	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
A17	Anpflanzung: Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.....	19
A18	Anpflanzung: Straßenbaum.....	19
A19	Anpflanzung: Spitzahorn .....	20
A20	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Außenbeleuchtung .....	20
A21	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet.....	20
A22	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Urbanen Gebiet / Allgemeinen Wohngebiet / in den Flächen für den Gemeinbedarf .....	20
A23	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Vogelschutz.....	21
A24	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen – Gewerbegebiet .....	21
A25	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen – MU, WA und in den Flächen für den Gemeinbedarf.....	21
A26	Oberflächenbefestigung .....	21
<b>B</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO .....</b>	<b>22</b>
B1	Gewerbegebiete.....	22
B1.1	Dachform und -neigung .....	22
B1.2	Dachbegrünung.....	22

B1.3	Fassadenbegrünung.....	22
B1.4	Grundstücksfreiflächen.....	23
B1.5	Werbeanlagen.....	23
B1.6	Einfriedungen.....	23
B2	Urbane Gebiete (MU1 bis MU4).....	24
B2.1	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	24
B2.2	Dachform und -neigung.....	24
B2.3	Dachbegrünung.....	24
B2.4	Fassadenbegrünung.....	24
B2.5	Einfriedungen.....	24
B2.6	Grundstücksfreiflächen.....	25
B2.7	Werbeanlagen.....	25
B3	Allgemeine Wohngebiete (W1 bis W40).....	26
B3.1	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	26
B3.2	Dachform und -neigung.....	26
B3.3	Dachbegrünung.....	26
B3.4	Fassadenbegrünung.....	27
B3.5	Einfriedungen.....	27
B3.6	Grundstücksfreiflächen.....	27
B4	Flächen für den Gemeinbedarf – Schule / – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	28
B4.1	Dachform und -neigung.....	28
B4.2	Dachbegrünung.....	28
B4.3	Fassadenbegrünung.....	28
B4.4	Einfriedungen.....	28
B4.5	Grundstücksfreiflächen.....	29
<b>C</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen.....</b>	<b>29</b>
C1	Wasserschutzgebiet.....	29
C2	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“.....	29
C3	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	30
C4	Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	30
C5	Gesetzlich geschützte Biotope.....	31
C6	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	31
<b>D</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>31</b>
D1	Versickerung.....	31
D2	Vogelschutz.....	31
D3	Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern.....	32
D4	Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel.....	32
D5	Hochwasserangepasste Bebauung.....	32
D6	Vorschlagslisten.....	33
D7	Energiekonzept.....	35
D8	Brandschutz.....	36
<b>E</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>36</b>

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne „An der B 42“ und „Im Dorfband – Grundsee 2“ in allen ihren Festsetzungen.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) werden festgesetzt:

### A1 Gewerbegebiet (GE)

#### Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

#### Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),Tag	L(EK),Nacht
<b>G1</b>	58	41
<b>G2</b>	55	40
<b>G3</b>	55	40
<b>G4</b>	48	39
<b>G5</b>	58	41
<b>G6.1</b>	50	33
<b>G6.2</b>	55	43
<b>G7</b>	60	42
<b>G8</b>	54	39

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sektor	EK <sub>zus,Tag</sub>	EK <sub>zus,Nacht</sub>
A	13	14
B	0	0
C	1	2

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{IK}$  an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{IK}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Schrottplätze und gewerbliche Parkanlagen und -plätze, soweit sie nicht zur Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig.

Ebenso sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,0
Gebäudehöhe:	gemäß Planzeichnung

Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise bis auf 0,8 erhöht werden, wenn es sich um Flächen für Gemeinschaftsgaragen handelt.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauteile, Antennen u. Ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

Die Mindesthöhe von Hauptgebäuden beträgt 7 m. Das Maß zur Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

#### Flächen für Stellplätze und Garagen

1. Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung „H“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung G1, G2, G3 und G4.  
Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung „G“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die Gewerbegebiete mit der Bezeichnung G5, G6.1, G7 und G8.
2. In den Gewerbegebieten mit der Bezeichnung G1 bis G8 ist die Herstellung von Stellplätzen und/oder Garagen für Personenkraftwagen (PKW) auf den Baugrundstücken unzulässig. Die notwendigen Stellplätze i.S.d. § 52 Abs. 1 HBO sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen, welche dem jeweiligen Gebietsteil gemäß Festsetzung zu 1. zugeordnet ist, nachgewiesen.
3. Abweichend von Festsetzung zu 2. ist für Nutzungseinheiten, die aufgrund § 54 Abs. 1-2 HBO barrierefrei sein müssen, die Herstellung jeweils eines (1) Stellplatzes für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück zulässig.

4. Abweichend von § 3 Abs. 1-3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird bestimmt, dass die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO). Je abgeschlossene 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ein (1) Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Stellplätze, die aufgrund der Festsetzung zu 3. auf dem Baugrundstück hergestellt werden (dürfen), bleiben hierbei unberücksichtigt.

#### Bauweise

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.

## **A2 Urbanes Gebiet (MU)**

#### Art der baulichen Nutzung (MU1 bis MU4)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind gemäß § 1 Abs. 9 BauGB nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind auch nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution nicht zulässig.

In den Gebieten MU1 und MU2 ist in den an eine Baulinie grenzenden Teilen der Erdgeschosse eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	MU1 und MU2:	0,5
	MU3 und MU4:	0,4

Die Grundflächenzahl kann im MU1 ausnahmsweise bis zu 0,8 erhöht werden, wenn es sich um Flächen für Gemeinschaftsgaragen handelt.

Zahl der Vollgeschosse: gemäß Planzeichnung, zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß

Gebiet	Zulässige Gebäudehöhe	Geschossflächenzahl (GFZ)
MU1	15,0 m	2,0
MU2	15,0 m	1,8
MU3	12,0 m	1,4
MU4	9,0 m	0,8

Ausnahmsweise kann in den Gebieten MU1 und MU2 die zulässige Gebäudehöhe 18,0 m betragen, wenn V Vollgeschosse festgesetzt sind.

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bauweise:

Offene Bauweise; Gemeinschaftsgaragengebäude können eine Länge von über 50 m aufweisen.

In den Gebieten MU1 und MU2 sind in der offenen Bauweise Gebäude mit Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten; im Gebiet MU3 sind Gebäude auch als Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig; im Gebiet MU4 sind nur Hausgruppen zulässig.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.

Staffelgeschosse sind mit einem mindestens 2 m tiefen Rücksprung gegenüber der zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Außenwand des Gebäudes zu errichten.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

1. Die Fläche für Gemeinschaftsgarage mit der Bezeichnung „A“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für das Urbane Gebiet MU2.  
Die Fläche für Gemeinschaftsgarage mit der Bezeichnung „B“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die Urbanen Gebiete MU1 und MU3.
2. In den Baugebieten mit der Bezeichnung MU1 bis MU3 ist die Herstellung von Stellplätzen und/oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken unzulässig. Die notwendigen Stellplätze i.S.d. § 52 Abs. 1 HBO sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen, welche dem jeweiligen Gebietsteil gemäß Festsetzung zu 1. zugeordnet ist, nachgewiesen.
3. Abweichend von Festsetzung zu 2. ist für Nutzungseinheiten, die aufgrund § 54 Abs. 1-2 HBO barrierefrei sein müssen, die Herstellung jeweils eines (1) Stellplatzes für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück zulässig.
4. Abweichend von § 3 Abs. 1-3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird bestimmt, dass die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO). Je abgeschlossene 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ein (1) Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Stellplätze, die aufgrund der Festsetzung zu 3. auf dem Baugrundstück hergestellt werden (dürfen), bleiben hierbei unberücksichtigt.
5. Für das Baugebiet MU4 gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.

### Nebenanlagen

Die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A3 Flächen für den Gemeinbedarf – Schule**

### Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule und von Kinderbetreuungseinrichtungen. Zulässig sind eine Schule und sportliche Anlagen in Form einer der Schule zugeordneten Sporthalle und eines Sportplatzes.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die Grundflächenzahl darf für die Errichtung von Sportanlagen auf bis zu 0,6 erhöht werden.

### Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Die Fläche für Gemeinschaftsgarage mit der Bezeichnung „I“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung.
2. In der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung – Schule – ist die Herstellung von Stellplätzen und/oder Garagen für Kraftfahrzeuge unzulässig. Die notwendigen Stellplätze i.S.d. § 52 Abs. 1 HBO sind in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgarage „I“ nachgewiesen.

3. Abweichend von Festsetzung zu 2. Ist für Nutzungseinheiten, die aufgrund § 54 Abs. 1-2 HBO barrierefrei sein müssen, die Herstellung auf dem Schulgrundstück zulässig.
4. Abweichend von § 3 Abs. 1-3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird bestimmt, dass die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der auf dem Schulgrundstück zulässigen Geschossfläche zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO). Je abgeschlossene 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ein (1) Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Stellplätze, die aufgrund der Festsetzung zu 3. Auf dem Schulgrundstück hergestellt werden (dürfen), bleiben hierbei unberücksichtigt.

#### **A4 Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

##### Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

##### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

##### Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Die Fläche für Gemeinschaftsgarage mit der Bezeichnung „C“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die „Kita 1“.  
Die Fläche für Gemeinschaftsgarage mit der Bezeichnung „D“ dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die „Kita 2“.
2. In den Flächen für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ist die Herstellung von Stellplätzen und/oder Garagen für Kraftfahrzeuge unzulässig. Die notwendigen Stellplätze i.S.d. § 52 Abs. 1 HBO sind in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen, welche dem jeweiligen Gebietsteil gemäß Festsetzung zu 1. zugeordnet ist, nachgewiesen.

3. Abweichend von Festsetzung zu 2. Ist für Nutzungseinheiten, die aufgrund § 54 Abs. 1-2 HBO barrierefrei sein müssen, die Herstellung auf den jeweiligen Gemeinbedarfsgrundstücken zulässig.
4. Abweichend von § 3 Abs. 1-3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird bestimmt, dass die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO). Je abgeschlossene 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ein (1) Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Stellplätze, die aufgrund der Festsetzung zu 3. Auf dem Baugrundstück hergestellt werden (dürfen), bleiben hierbei unberücksichtigt.

## **A5 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

### Art der baulichen Nutzung (W1 bis W40)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W1	EH	0,2	0,6
W2	EH, HG	0,3	0,6
W3	EH, HG	0,5	1,7
W4	EH, HG	0,3	0,9
W5	O	0,3	0,6
W6	EH	0,4	1,6
W7	EH	0,4	1,2
W8	O	0,4	1,2
W9	EH, HG	0,3	1,1
W10	O	0,4	1,2
W11	O	0,2	0,4
W12	EH, HG	0,4	1,3
W13	EH	0,3	1,1
W14	HG, DH	0,3	0,6
W15	O	0,3	0,8
W16	O	0,3	1,1
W17	O	0,4	1,2
W18	O	0,3	0,8

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W19	O	0,3	0,8
W20	EH, HG	0,3	1,1
W21	O	0,3	0,9
W22	O	0,3	0,8
W23	DH, HG	0,3	0,6
W24	O	0,3	0,6
W25	O	0,3	0,6
W26	O	0,3	0,8
W27	O	0,3	0,9
W28	EH, HG	0,3	1,2
W29	O	0,3	0,6
W30	O	0,3	0,7
W31	O	0,2	0,6
W32	O	0,3	0,7
W33	O	0,3	0,6
W34	EH, HG	0,3	0,7
W35	a	0,8	14*

**Gebiet =** Nummer des Allgemeinen Wohngebietes

**O =** Offene Bauweise

**a =** Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig

**EH =** Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig

**HG =** Offene Bauweise; es sind nur Hausgruppen zulässig

**DH =** Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser zulässig

**GRZ =** Grundflächenzahl

**GFZ =** Geschossflächenzahl

**14\*** Max. Außenwandhöhe in m über Verkehrsfläche

### Überbaubare Grundstücksfläche

Staffelgeschosse sind mit einem mindestens 1 m tiefen Rücksprung gegenüber der zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Außenwand des Gebäudes zu errichten.

Die festgesetzte Baulinie gilt nicht für Staffelgeschosse.

Zur Errichtung von Terrassen und Balkonen darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,5 m überschritten werden.

### Stellplätze und Garagen

1. Für die Baugebiete mit der Bezeichnung W14, W24, W25, W29, W30, W32, W33 und W34 gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main.
2. Die festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung C“ im Gebiet W35 dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die Baugebiete mit der Bezeichnung W6, W7, W8, W15, W16, W17 und W18.  
Die festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung D“ im Gebiet W35 dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach § 52 der Hessischen Bauordnung für die Baugebiete mit der Bezeichnung W26, W27 und W31.  
Die festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung E“ im Gebiet W35 dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach der Hessischen Bauordnung für die Baugebiete mit der Bezeichnung W21, W22, W23, W28.  
Die festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung F“ im Gebiet W35 dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach der Hessischen Bauordnung für die Baugebiete mit der Bezeichnung W1, W2, W3, W4, W5, W10, W11, W12 und W13.  
Die festgesetzte „Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit der Bezeichnung I“ im Gebiet W35 dient der Erfüllung von Verpflichtungen nach der Hessischen Bauordnung für die Baugebiete mit der Bezeichnung W9, W19 und W20.
3. In den Baugebieten, die nicht in Pkt. 1 genannt sind, ist die Herstellung von Stellplätzen und/oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken unzulässig, soweit nicht spezielle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Zulässigkeit von Stellplätzen begründen. Die notwendigen Stellplätze i.S.d. § 52 Abs. 1 HBO sind im Gebiet W35 in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen, welche dem jeweiligen Gebietsteil gemäß Festsetzung zu 2. zugeordnet ist, nachgewiesen.

4. Abweichend von Festsetzung zu 3. ist für Nutzungseinheiten, die aufgrund § 54 Abs. 1-2 HBO barrierefrei sein müssen, die Herstellung jeweils eines (1) Stellplatzes für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück zulässig.
5. Abweichend von § 3 Abs. 1-3 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main wird bestimmt, dass die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche zu ermitteln ist (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO). Je abgeschlossene 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist ein (1) Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Stellplätze, die aufgrund der Festsetzung zu 4. auf dem Baugrundstück hergestellt werden (dürfen), bleiben hierbei unberücksichtigt.

#### Nebenanlagen

Die Anlage von überdachten Fahrradabstellanlagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ist in den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes, die innerhalb der Umgrenzung des zeichnerisch gekennzeichneten Risikoüberschwemmungsgebieten liegen, eine Wohnnutzung erst ab dem Erdgeschoss zulässig.

### **A6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind die in der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte ü NHN. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolationen benachbarter nächstgelegener Höhenpunkte zu ermitteln.

### **A7 Öffentliche Verkehrsfläche – Entreeplatz**

Die öffentliche Verkehrsfläche – Entreeplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen, die für die Herstellung eines Angebotes an alternativen Mobilitätsformen in Form von Car-Sharing, Bike-Sharing etc. oder einem anderen öffentlichen Zweck dienen, wie Kiosk, Mini-Café, überdachte Sitzgelegenheiten, bis zu einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> errichtet werden, zulässig.

#### **A8 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Gehweg / Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Gehweg dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr, soweit dieser die Hauptfunktion dieser Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt.

#### **A9 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün ist eine geschlossene Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme von Zuwegungen zu Baugrundstücksflächen unzulässig. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der Fläche Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagslisten I und IV) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

#### **A10 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche Fläche besonderer Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist (mit Ausnahme des Schutzstreifens der unterirdischen Gasleitung) eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ein Gehölz anzupflanzen. Es sind gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagslisten I, II und V) anzulegen. Der anzupflanzende Baumanteil muss mindestens 10 % der gepflanzten Stückzahl betragen.

## A11 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche – Parkanlage ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen maximal 20 % betragen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wege
- Kinderspielplätze
- Aufenthaltsflächen
- Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen
- Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke

Auf mindestens 20 % der Grünfläche – Parkanlage sind Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Für die prozentuale Bemessung sind Einzelbäume mit 10 m<sup>2</sup> und Einzelsträucher mit 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Flächige Bepflanzungen sind entsprechend ihrer Größenausdehnung einzurechnen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten (z.B. gemäß Vorschlagslisten I bis III) zu verwenden.

Auf mindestens 10 % der Grünfläche – Parkanlage ist die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesenflächen/Blühwiesen vorzunehmen und im Bestand dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Fläche mit geeignetem autochthonem Saatgut anzulegen und durch eine maximal einmalige Mahd im Jahr zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Das Aufbringen von Düngemitteln jeglicher Art ist auf dieser Fläche unzulässig.

Ergänzend zu den festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen ist der Flächenanteil der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen.

## A12 Öffentliche Grünfläche – Bolzplatz

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen.

**A13 Private Grünfläche – Eigentümergeärten**

Die festgesetzte Grünfläche – Eigentümergeärten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Bodenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

Als Einzäunung sind ausschließlich Maschendrahtzäune oder Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen.

**A14 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sanddüne**

Die Fläche dient ausschließlich der Sicherung, Entwicklung und Pflege der trockenheitsgeprägten Vegetationsbestände der Sanddüne. Das Aufbringen von Düngemitteln, Bodenverbesserungsmaterialien oder Oberboden sowie Flächenversiegelungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art sind unzulässig, soweit sie nicht zur Verkehrssicherung erforderlich sind.

Das im Rahmen von Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die Fläche ist vollständig mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von mindestens 1,6 m einzufrieden.

Der Zaun muss einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen und ist durch eine standortgerechte Heckenpflanzung einzugrünen.

Die Einzäunung kann bis zu 3,0 m von den Außengrenzen der festgesetzten Fläche – Sanddüne versetzt werden.

**A15 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession**

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln. Hierzu ist die Deckschicht sowie der dazu gehörige Unterbau vollständig zu entfernen und von der Fläche abzuräumen. Die bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Außen-

grenze der Fläche sowie im Schutzstreifenbereich der Gasleitung zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig, soweit sie nicht zur Verkehrssicherung erforderlich sind.

#### **A16 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist, soweit nicht der Schutzstreifenbereich von unterirdischen Leitungen betroffen ist, eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ein Gehölz (z.B. gemäß Vorschlagslisten I, II und V zu pflanzen.

#### **A17 Anpflanzung: Obstbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen die unmittelbar an die festgesetzte Ortsrandeingußung angrenzen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste V) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammhöhe mindestens 1,8 m, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm zu pflanzen.

#### **A18 Anpflanzung: Straßenbaum**

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste IV) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden. Ein Anspruch auf Abweichung besteht nicht.

**A19 Anpflanzung: Spitzahorn**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind parallel zur angrenzenden Landesstraße 3482 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün 25 Bäume der Art – Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (4x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

**A20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur energiesparende Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse (Full-Cut-Off, upward light ratio ULR=0), die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Ebenso dürfen keine Nisthilfen und Sommerquartiere für Vögel und Fledermäuse sowie Bäume, andere Gehölze oder Fassadenbegrünungen angestrahlt werden, um eine Störung oder Beeinträchtigung von Tierarten zu vermeiden. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist ebenso unzulässig.

Die Beleuchtungsdauer ist auf die erforderlichen Nutzungszeiten zu beschränken.

**A21 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet**

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klimakologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

**A22 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Urbanen Gebiet / Allgemeinen Wohngebiet / in den Flächen für den Gemeinbedarf**

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

**A23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten (§ 44 BNatSchG) ist in den Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3,0 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern. Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV-Markierung und Greifvogelsilhouetten.

**A24 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen – Gewerbegebiet**

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen im Gewerbegebiet sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

**A25 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen – MU, WA und in den Flächen für den Gemeinbedarf**

Auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden im Urbanen Gebiet / Allgemeinen Wohngebiet und in den Flächen für den Gemeinbedarf sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

**A26 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen aller Baugrundstücke sowie in den Teilflächen für den Gemeinbedarf sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Fläche herzustellen.

## **B Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

### **B1 Gewerbegebiete**

#### **B1.1 Dachform und -neigung**

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen müssen von den Außenwänden des Gebäudes mindestens um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dies gilt nicht für Gebäude zur Energieversorgung.

#### **B1.2 Dachbegrünung**

Mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

#### **B1.3 Fassadenbegrünung**

Fassaden sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlängelnden oder kletternden Pflanzen (siehe Vorschlagsliste VI) flächig zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Fensterlose Fassaden sind zu mind. 40 % zu begrünen. Vor den Fassaden ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

#### B1.4 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 40 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen ist, soweit nicht Baulinien oder Baugrenzen unmittelbar an Erschließungsstraßen angrenzen, ein mindestens 5 m breiter Streifen als Vorgartenzone gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 60 % intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### B1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig; Werbetafeln an Grundstückseinfahrten sind davon ausgenommen. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3482 nicht zulässig.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist außerhalb der Nutzungszeiten zwischen 23:00 Uhr bis 05:00 Uhr unzulässig.

#### B1.6 Einfriedungen

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen, um eine Passierbarkeit für Kleintiere sicherzustellen / zu ermöglichen. Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

## **B2 Urbane Gebiete (MU1 bis MU4)**

### **B2.1 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (in Form von hochwachsenden oder rankenden Gehölzen) dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden.

### **B2.2 Dachform und -neigung**

Im Gebiet MU1 bis MU4 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

### **B2.3 Dachbegrünung**

Mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptgebäuden in den Gebieten MU1 bis MU4 sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

### **B2.4 Fassadenbegrünung**

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

### **B2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen im Gebiet MU1 und MU2 sind am Entreeplatz unzulässig; ansonsten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen, um eine Passierbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Ansonsten sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Länge von maximal 5 m.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

## B2.6 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Zu den jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen ist, soweit nicht Baulinien oder Baugrenzen unmittelbar an Erschließungsstraßen angrenzen, ein mindestens 5 m breiter Streifen als Vorgartenzone gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 60 % intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.

## B2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

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

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

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist nur zu den Betriebs-/Nutzungszeiten zulässig. Ein Abstrahlen nach oben ist zu vermeiden.

Der Betrieb beleuchteter Werbeanlagen ist außerhalb der Nutzungszeiten zwischen 23:00 Uhr bis 05:00 Uhr unzulässig.

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

## **B3 Allgemeine Wohngebiete (W1 bis W40)**

### **B3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch standortgerechte Bepflanzung oder Einhausungen dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden. Einhausungen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

### **B3.2 Dachform und -neigung**

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

In den Gebieten W14 und W24 (angrenzend an die Bestandsbebauung „Im Grundsee“) sind darüber hinaus auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis zu 45° zulässig.

### **B3.3 Dachbegrünung**

Mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen; ausgenommen sind die Dachflächen von Satteldächern in den Gebieten W14 und W24.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen der Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

### B3.4 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

### B3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Ansonsten sind licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m und einer Länge von maximal 5 m.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

### B3.6 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind vollständig zu begrünen. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angegangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfreifläche, falls diese 50 m<sup>2</sup> Fläche übersteigt, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Der anzupflanzende Obstbaum (A18) kann als Baum angerechnet werden.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt-, Kies- und Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 50 % betragen.

Die Vorgartenfläche wird dabei definiert als Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Hauptgebäude und den Verlängerungen der Vorderkante des Hauptgebäudes bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

## **B4 Flächen für den Gemeinbedarf – Schule / – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

### **B4.1 Dachform und -neigung**

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zulässig.

### **B4.2 Dachbegrünung**

Mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

### **B4.3 Fassadenbegrünung**

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

### **B4.4 Einfriedungen**

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 7,0 cm zum Boden aufweisen, um eine Passierbarkeit für Kleintiere sicherzustellen / zu ermöglichen. Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

## B4.5 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind vollständig zu begrünen. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagslisten I, II und V) zu bepflanzen, wobei pro angegangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfreifläche, falls diese 50 m<sup>2</sup> Fläche übersteigt, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt-, Kies- und Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 50 % betragen.

Die Vorgartenfläche wird dabei definiert als Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, dem Hauptgebäude und den Verlängerungen der Vorderkante des Hauptgebäudes bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

## **C Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen**

### **C1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A des Wasserwerkes Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Verordnung vom 10.08.1984 (StAnz. 36/1984 S. 1745) ist zu beachten.

### **C2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen mit der Nr. 21/1999 S. 1659 in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im StAnz. Nr. 31 2006 S. 1704 zu beachten.

### **C3 Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltungsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen

### **C4 Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

In den Bebauungsplan ist ein Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen worden.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

„Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden“.

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

## **C5 Gesetzlich geschützte Biotope**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Streuobstbestände, die Sanddüne und die Spitz-Ahornallee entlang der L 3482 sind nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden für die Beseitigung der Streuobstbestände sowie für zu rodende Einzelbäume innerhalb der o.g. Allee Ausnahmeanträge gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt.

## **C6 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Jegliche Bebauung in dieser gekennzeichneten Fläche ist unzulässig.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

### **D1 Versickerung**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf den Baugrundstückflächen zur Versickerung gebracht werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern.

Für alle Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei den zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **D2 Vogelschutz**

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Dies ist besonders in Hinblick auf sich in den Fensterscheiben spiegelnde Bepflanzung entscheidend, da das Kollisionsrisiko und dadurch das Tötungsrisiko durch die Umgebung erhöht wird. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2022,

([https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

### **D3 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **D4 Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel**

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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

### **D5 Hochwasserangepasste Bebauung**

In den plangraphisch nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebieten gem. § 78b WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Auf die Zusammenstellung von Gestaltungs- und Planungsempfehlungen in dem Bericht „Hydraulische Deichbreschensimulation zur Abschätzung potenzieller Überflutungstiefen im Projektbereich ‘Eselswiese‘“, Ruiz Rodriguez, Zeisler, Blank Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden vom 26.08.2019 wird verwiesen.

## D6 Vorschlagslisten

(Einzelne Pflanzen, oder Pflanzenteile können giftig sein bzw. können bei Verzehr giftig wirken). Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

### I Einheimische Bäume

Acer campestre (Feldahorn, diverse Sorten)  
Acer platanoides (Spitzahorn, diverse Sorten)  
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Carpinus betulus (Hainbuche, diverse Sorten)  
Castanea sativa (Ess-Kastanie)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘ (Rotdorn)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnussbaum)  
Malus sylvestris (Holzapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix caprea /Salweide)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde, diverse Sorten)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

### II Einheimische Sträucher

#### Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn)  
Amelanchier ovalis (Einheimische Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Sauerdorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus alba (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa spec. (Wildrosen, verschiedene Arten)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix aurita (Ohrweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Roter Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Zusätzlich alle einheimischen Beerensträucher

#### Nadelgehölze

Juniperus communis (Gemeiner Wachholder)  
Taxus baccata (Eibe)

### **III Heckenpflanzen**

Acer campestre (Feldahorn)  
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Taxus baccata (Gemeine Eibe)

### **IV Straßenbäume**

(frosthart, trockenheits- und hitzeverträglich)

Acer campestre (Feld-Ahorn, diverse Sorten)  
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘ (Herbst-Flammen-Ahorn)  
Alnus x spaethii (Purpurerle)  
Carpinus betulus (Hainbuche diverse Sorten)  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)  
Fraxinus ornus (Blumenesche, diverse Sorten)  
Gleditsia triacanthos (Gleditschie, diverse Sorten)  
Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum, diverse Sorten)  
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Sophora japonica (Schnurbaum, diverse Sorten)  
Sorbus aria ‚Magnifica‘ (Mehlbeere)  
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere)  
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ (Brabanter Silberlinde)  
Ulmus Hybride ‚Lobel‘ (Ulme ‚Lobel‘)  
sowie Bäume aus Vorschlagsliste I

## V Obstbäume

### Apfel z.B.

Danziger Kantapfel  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Goldparmänen  
Grafensteiner  
Roter Boskop

### Pflaume, Zwetschge z.B.

Wangenheims Frühzwetschge  
Hauszwetschgen in Typen:  
Auerbacher

### Kirsche z.B.

Königskirsche Typ Querfurt  
Schmalfels Schwarze  
Teickners Schwarze

### Birne z.B.

Clapps Liebling  
Gute Graue  
Grüne Jagdbirne  
Gellerts Butterbirne

## VI Rank- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)  
Hedera helix (Gemeiner Efeu) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensien)  
Lonicera caprifolium (Geißblatt)  
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)  
Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)  
Parthenocissus quinquefolia – (Wilder Wein)  
Rosa spec. (Kletterrosen, Ramblerrosen)  
Vitis vinifera var. Silvestris (Wildreben)  
Wisteria frutescens oder Wisteria sinensis (Blauregen)

## D7 Energiekonzept

Für das Plangebiet ist ein Energiekonzept durch die ebök GmbH, Tübingen vom Mai 2022 erstellt worden. Danach soll als Gebäudeenergiestandard für die Wohnbebauung der Effizienzhausstandard EH 40 für Geschosswohnungsbauten (alternativ Passivhaus oder EH 40 Plus) und der Effizienzhausstandard EH 40 Plus für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (alternativ Passivhaus) erreicht werden. Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sind diese Mindeststandards nachzuweisen.

## **D8 Brandschutz**

Für alle Bauvorhaben, die auf Baugrundstücke errichtet werden, die an Verkehrsflächen mit einer Breite von unter 5,5 m liegen, ist insoweit mit erhöhten Anforderungen zum Brandschutz zu rechnen, dass befestigte Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf den Baugrundstücksflächen oder zusätzliche Rettungswege bzw. ein Sicherheitstrep-penraum gefordert werden können.

## **E Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548