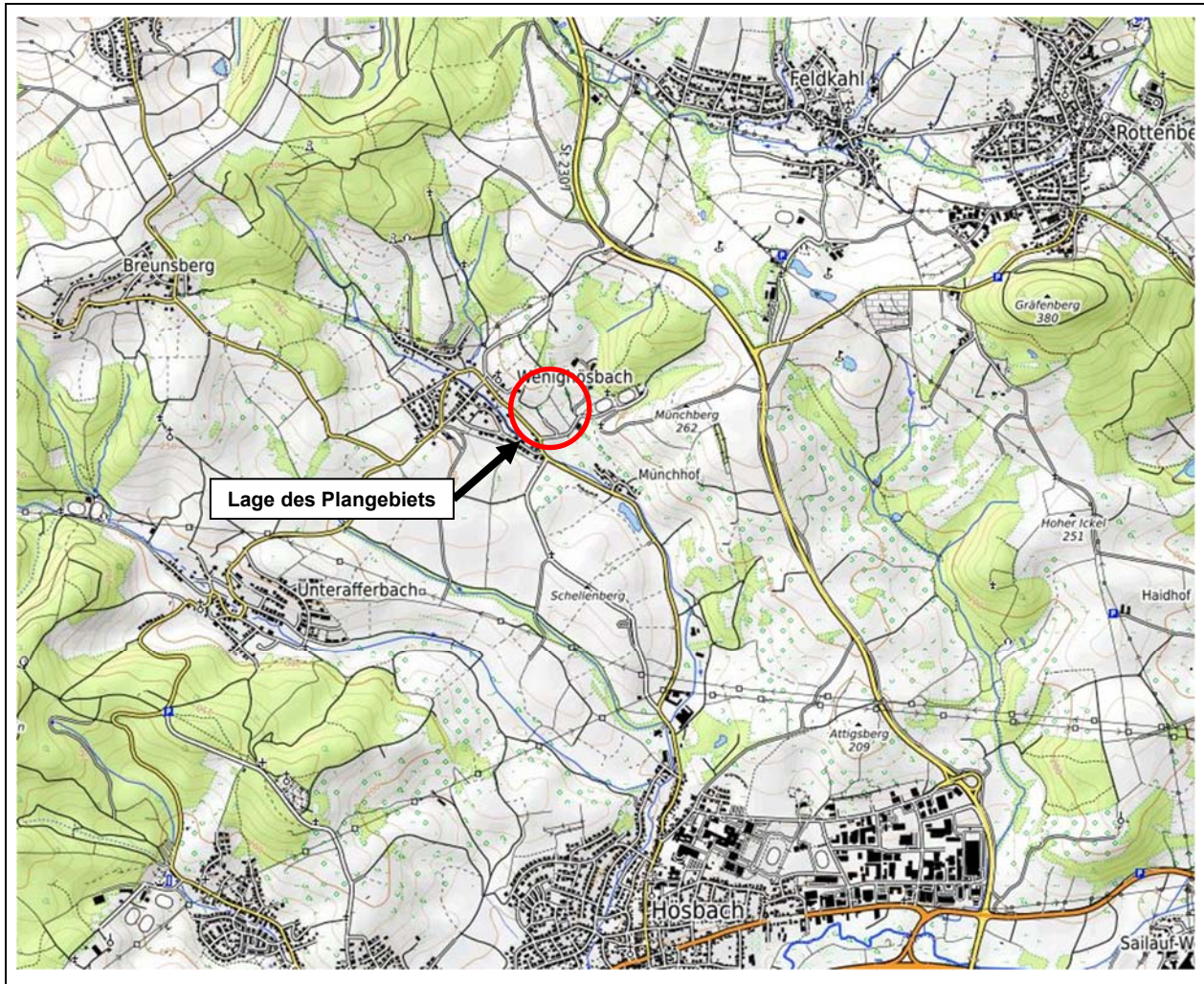


Textliche Festsetzungen

Planstand: 29.01.2026 – Entwurf



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Haus-typ	Bau-weise	Dach-form	Dach-neigung	WH max./ OKAttika max.	OKGeb. max.
1	WA	0,4	0,8	ED	a	SD/PD	15 – 45°	7,00 m	11,00 m
2	WA	0,4	0,8	E	o	FD	0 – 10°	7,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	0,8	H	o	SD/PD	15 – 45°	7,00 m	11,00 m

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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189),

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (WA 1-3) 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 werden zugelassen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

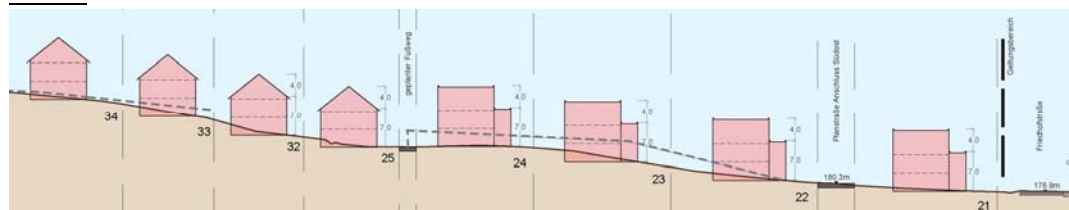
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1.1 Die maximale talseitige Wandhöhe (WH max.) bei Gebäuden mit geneigtem Dach bzw. maximale talseitige Oberkante Attika (OK Attika max.) bei Gebäuden mit Flachdach (mit und ohne Staffelgeschoss, vgl. Skizze) beträgt im WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils 7,0 m über dem natürlichen Gelände.

Für Garagen und Carports, die an der Nachbargrenze errichtet werden, ist im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO eine Wandhöhe von im Mittel bis zu 3,00 m zulässig.

Skizze:



Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (talseitig, vor Eingriff, vgl. Höhenlinien in der Plankarte) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika des Geschosses unter dem Staffelgeschoss (vgl. Skizze oben und B 1.4).

2.1.2 Die max. zulässige talseitige Gebäudehöhe (OK Geb. max.) beträgt = 11,0 m über dem natürlichen Gelände.

Als maximal zulässige talseitige Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (talseitig, vor Eingriff, vgl. Skizze siehe oben und Höhenlinien in der Plankarte) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.1.3 Die natürliche Geländeoberfläche vor Eingriff (vgl. Höhenlinien in der Plankarte) ist mit Höhenangaben in m ü NHN zur Nachvollziehbarkeit der Höheneinstellung in den Antragsplänen (Schnitte, Ansichten) darzustellen.

2.1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Aufständerungshöhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Aufgeständerte Module sind im Zusammenhang mit Solar-Gründächern (Kombination von PV und Dachbegrünung) ausdrücklich erwünscht.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 festgesetzt.

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

WA 1: Zulässig sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D). Für die Teilbauflächen WA 1 wird die **abweichende Bauweise** im Sinne einer offenen Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Doppelhäusern bei den gemäß Plandarstellung ►◄ markierten Grundstücken paarweise an der seitlichen Nachbargrenze errichtet werden müssen. Die Gesamtlänge von Einzel- und Doppelhäusern darf 30,0 m nicht überschreiten.

WA 2: Zulässig sind Einzelhäuser (E). Im WA 2 wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

WA 3: Zulässig sind Hausgruppen (H). Im WA 3 wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gesamtlänge von Hausgruppen darf 30,0 m nicht überschreiten.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angegebene Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung (bei geneigten Dächern) und für die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bindend.

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

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports haben einen vorderen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach wird verwiesen.

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

- 6.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässt (WA 1 + 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.
- Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.
- 6.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten. Auf die jeweils gültige Fassung der Spielplatzsatzung des Marktes Hösbach wird verwiesen.

Festsetzungen Grünordnungsplan:

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

- 7.1 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:
- 7.1.1 C 01 Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen
Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten 19 Nistkästen (13 x für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper, Grauschnäpper, Meisen; 2 x für Star sowie 4 x Spechtkästen für Grünspecht) und 20 Kunsthöhlen (mind. 3 Winterquartiere) für Fledermäuse an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets zu installieren. Die Kunsthöhlen und Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme dem Eingriff voranstellend durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht vorzulegen.
- 7.1.2 C 02 Steinkauz
Es sind im funktionalen Umfeld zwei Ersatzröhren für den Steinkauz aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Baufeldvorbereitung vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Maßnahme ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nach Abschluss ein Ergebnisbericht vorzulegen.
- 7.2 Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:
- 7.2.1 A 01: Naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens beim Regenrückhaltebecken
Der Bereich zur Entwässerung des Plangebiets soll gleichzeitig auch als Ausgleichsfläche genutzt werden. Dies geschieht auf den Flurstücken 5128, 2465, 2465/1 und 2461 der Gemarkung Wenighösbach. Der Entwässerungsgraben ausgehend vom Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet. Zusätzlich erfolgen entlang des Grabens Pflanzungen von Auengebüschen. Die verlorengehende Feucht- und Nasswiese wird flächengleich innerhalb des Grünlands entlang des Grabens wiederhergestellt. Das übrige Intensivgrünland wird extensiviert und in ein artenreiches Extensivgrünland umgewandelt.
- 7.2.2 A 02 Anlage eines strukturreichen Reptilienhabitats
In räumlicher Nähe sind Optimierungsmaßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen, so dass ein strukturreiches Habitat für Reptilien entsteht. Das Ersatzhabitat auf dem Flurstück 1892 der Gemarkung Hösbach umfasst eine Fläche von 3.300 m². Ein artenarmer Acker wird in artenreiches Grünland umgewandelt, das mit Totholzstapeln und Erdwällen versehen wird. Zusätzlich kommt als weiteres Versteck die Pflanzung eines Gehölzstreifens mit heimischen Arten hinzu. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff

voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

- 7.2.3 A 03: Anlage Streuobstwiese und Strauch-/Baumhecke für Finkenvögel/Grasmücken (Stieglitz, Bluthänfling, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke) mit natürlichen Säumen
 Östlich angrenzend zur Kompensationsfläche des Zauneidechsenhabitats auf den Flurstücken 1891/1 und 1891 der Gemarkung Hösbach erfolgt auf artenarmem Acker die Pflanzung einer Streuobstwiese. Hierfür werden heimische, traditionelle Obstbaumarten verwendet. Das Grünland unterhalb der Bäume soll als Extensivgrünland gepflegt werden.

Für den Verlust des Brut- und Nahrungshabitats der wertgebenden Vogelarten ist eine Pflanzung einer Strauch-Baumhecke von mind. 500 m² im räumlichen Zusammenhang zur Kompensation vorzusehen. Die Hecke hat eine Breite von mind. 10 m aufzuweisen und sollte eine Länge von mind. 50 m (je nach Platzverfügbarkeit im Umfeld) erreichen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft. Die Hecke ist 3-reihig aufzubauen. Im Zentrum ist eine Baumreihe anzulegen, während die äußeren beiden Reihen aus Heistern und Sträuchern bestehen. Die randlichen Säume der Hecke sind als Nahrungsressource als natürlicher Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

- 7.3 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster).

- 7.4 Grundstücksfreiflächen:
 Auf die jeweils gültige Freiflächen- und Gestaltungssatzung (GestaltS) des Marktes Hösbach wird hingewiesen.

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des Versiegelungsverbotest gem. § 3 GestaltS vollständig zu begrünen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste D 6 / 100 m² nicht überbaubarer Fläche i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II), 1 frei wachsender Strauch gem. Artenlisten D 2 und D 3 / 25 m². Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Nicht zulässig sind Kies-, Schotter- oder Steingärten und ähnliche Befestigungen, die keine begrüneten Flächen darstellen. Die Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (§ 3 Abs. 4 GestaltS, vgl. B 4).

Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bzw. A 8.3 anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

- 7.5 Dachbegrünung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer bis 10° der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden mind. 10 cm betragen.

- 7.6 Beleuchtung: Bei der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen empfindlicher Vogelarten vermieden und keine nachteilige Wirkung auf nachtaktive Insekten ausgehen. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind z. B. Insektenfreundliche Beleuchtung, Leuchten mit Abschirmung in Richtung Landschaftsraum durch geeignete Lichtführung. Durch den Einsatz von Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von 3.000 - 4.000 Kelvin werden Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten vermieden.

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

- 8.1 Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Plankarte und Artenliste D 1 und – soweit heimisch – D 6 sowie von Sträuchern gemäß Plankarte und Artenliste D2 und D3.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

8.2 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie samt Wurzelfläche gegen Beschädigungen insbesondere im Rahmen von Erdarbeiten und Lagerflächen zu schützen.

8.3 Im WA 1 und WA 3 ist je Hauseinheit (Einzel-, Doppel- oder Reihenhauseinheit) mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Im WA 2 sind je Grundstück mindestens drei stadtklimafeste und standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß Plankarte bzw. A 7.4 festgesetzten Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

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

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

9.1 **V 01 Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

9.2 **V 02 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn**

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor Fällen der Bäume sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

9.3 **V 03 Zauneidechsen-Kontrolle**

Vor dem Abschieben der Vegetationsdecke im Rahmen der Baufeldräumung und nach der Installation des Reptilienzauns (V 06), muss durch die ökologische Baubegleitung der Geltungsbereich auf ein Vorkommen von Eidechsen kontrolliert werden. Sollten bei der Kontrolle Reptilien gefunden werden, so werden diese gefangen und in das erstellte Ersatzhabitat verbracht (s. C 02/A 7.1.2).

9.4 **V 04 Schonender Rückbau der Hütten**

Um eine Gefährdung einzelner Bilche (Siebenschläfer) zu vermeiden, sind die vorhandenen Hütten behutsam und unter ökologischer Baubegleitung niederzulegen. Sollte ein Tier in seinem Winterquartier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeigneter Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt werden kann.

9.5 **V 05 Sicherung von Totholzstrukturen vor Eingriff**

Wenn es im Bereich der Streuobstwiesen innerhalb des Plangebiets zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, werden die betreffenden Totholzstrukturen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam in Bereiche angrenzender Streuobstwiesen verbracht, die von dem Eingriff unbeeinflusst bleiben. Dabei wird der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m, um liegendes und stehendes Totholz herum, möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm entnommen und gemeinsam mit dem Totholz auf die entsprechend geeignete Fläche verbracht. Dort wird der Boden ausgebracht (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz darauf abgelegt.

9.6 V 06 Reptilienschutz

Vor dem Abfangen von Reptilien in ein Ersatzhabitat (C 02 i. V. m. V 03), ist ein Reptilienzaun um den Eingriffsbereich zu installieren, um das Einwandern von angrenzend lebenden Reptilien in den Gefährdungsbereich zu verhindern.

9.7 V 07 Baumschutz

Die bestehenden Bäume, welche vom direkten Eingriff nicht betroffen sind, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken.

9.8 V 08 Ökologische Baubegleitung

Der Eingriff in den Gehölzbestand am Hösbach ist unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Aufgabe der ÖBB ist die Kontrolle auf vorhanden Amphibien. Falls Einzeltiere in Winterruhe angetroffen werden, sind diese aus dem baubedingten Gefahrenbereich in angrenzende Strukturen zu verbringen.

9.9 Vermeidungsmaßnahmen Gefährdung Boden**9.9.1 VB 1 Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.

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.

Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich.

9.9.2 VB 2 Vermeidung von Stoffeinträgen

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdenden Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden und das Grundwasser gelangen können.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15° – 45° zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach (bis max. 10°) mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

1.1.2 An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien. Zulässig sind Eindeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports. (vgl. auch TF A 7.5)

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

Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen als so genanntes „Solar-Gründach“ ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Um die Funktion beider Komponenten zu gewährleisten, soll der Abstand der Traufkante bei aufgeständerten Modulen oder Panels zur OK des Substrates mind. 20 cm betragen.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben und Quergiebel, 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 traufseitigen Gebäudeaußenwand betragen. Quergiebel dürfen max. die Hälfte der jeweiligen traufseitigen Gebäudeaußenwand breit sein.

Der First von Dachaufbauten oder Quergiebeln 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 Staffelgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassaden-seiten (talseitig und eine Giebelseite) um mindestens 2,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform und Dachneigung identisch zu errichten. Horizontale und vertikale Versätze dürfen max. 2,00 m betragen.

2 Einfriedungen und Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.1 Einfriedungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen straßenseitig auf eine Höhe von 1,20 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,50 m jeweils über der Geländeoberkante zu begrenzen. Im Sichtdreieck von Kreuzungen, Einmündungen und Einfahrten darf die Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden, um die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm Höhe auszubilden.

Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune (unbehandelt oder lasiert) zulässig. Die vorgenannten Höhen dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Auf die jeweils gültige Freiflächen- und Gestaltungssatzung (GestaltS) des Marktes Hösbach wird verwiesen.

2.3 Stützmauern:

Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m (Ansichtshöhe) zugelassen. An den jeweiligen Nachbargrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Auf Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) wird verwiesen!

Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grün-/Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 1,0 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z. B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als bewehrte Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben.

2.4 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen in einer Höhe bis zu 2,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, und in einer Länge von bis zu 4,00 m, gemessen ab Fassade, zulässig.

3 Vorgartengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Um die natürliche Wasseraufnahme der nicht überbauten Flächen zu gewährleisten, sowie die thermische und hydrologische Belastung zu mindern, sind in Vorgärten Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen und ähnliche Befestigungen unzulässig. Die Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Ein nicht versickerungsfähiger und aufheizender Bodenbelag (niedriger Albedo-Wert) ist verboten.

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Im Übrigen wird auf die jeweils gültige Freiflächen- und Gestaltungssatzung (GestaltS) des Marktes Hösbach verwiesen.

4 Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen

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

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

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Subsidiär zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Subsidiär zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt die Freiflächen- und Gestaltungssatzung des Marktes Hösbach. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Bodendenkmäler

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 sowie Art. 9 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen. Bewegliche Bodendenkmäler sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

4 Immissionsschutz

Auf die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 wird hingewiesen. Die DIN 18005 kann im Planungsamt des Marktes Hösbach eingesehen werden.

5 Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen

Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das festgelegte Maß der einschlägigen öffentlichen Regelungen hinausgehen.

6 Immissionen aus Bergbautätigkeiten

Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche für Spezialton ST8 „Spezialton Nördlich Hösbach“ sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen wird hingewiesen.

7 Verwertung von Niederschlagswasser

7.1 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).

7.2 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen 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.

7.3 Dem Markt Hösbach wurde mit Bescheid vom 12.02.2026 die widerrufliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Erweiterung Sternberg“ in das Gewässer „Hösbach“ einzuleiten. Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen, Höfen, Dächern und öffentlichen Grünflächen.

Dabei sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Das eingeleitete Oberflächenwasser darf keine für den Hösbach schädlichen Konzentrationen an Schadstoffen, Schwimmstoffen oder Ölschlieren enthalten.
- Für die Eindeckung des Dachs dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen sich durch Regen schädliche Metalle lösen können. Auch Regenrinnen und Fallrohre müssen aus Materialien bestehen, die das Wasser nicht verunreinigen.
- Auf den zu entwässernden Flächen dürfen keine Materialien, Geräte, etc. gelagert werden, von denen durch Niederschlag Stoffe abgewaschen werden, die nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer haben können.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder eine Verwendung von Reinigungsmitteln auf den zu entwässernden Flächen sind nicht gestattet.
- In den Hösbach darf eine gedrosselte Niederschlagswassermenge von max. 35 l/s eingeleitet werden.

8 Bauzeitliche Grundwasserhaltung

- 8.1 Aufgrund der Lage des Baugebietes (Hanggelände bzw. Hangfuß) muss nach langanhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen mit dem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden, einhergehend mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels der Bachniederung.

Entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen sind als offene Wasserhaltung (z. B. Pumpensümpfe, Bauzeitendrainage) vorzusehen. Es wird empfohlen, grundsätzlich Erd- und Verlegearbeiten ausschließlich bei niedrigem Grundwasserstand und in Zeiten hoher Verdunstungsraten (z. B. Sommermonate) auszuführen.

- 8.2 Für Grundwasserhaltungen, die aufgrund hoher Grundwasserstände bzw. einen Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten durch starke Niederschläge während der Bauphase erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg einzuholen. Diese stellen einen Benutzungstatbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar.

9 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Schichtenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

10 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 (Oberboden) tiefgründig zu lockern.

11 Verwendung von Bodenmaterial, Aushub und Abfällen

- 11.1 Auf die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) wird hingewiesen.
- 11.2 Soll im Rahmen der Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet werden, sind die Anforderungen der ErsatzbaustoffV unmittelbar zu beachten. Dies gilt auch beim Einsatz von mobilen Brechern vor Ort.
- 11.3 Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden, das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen der ErsatzbaustoffV zu genügen.

- 11.4 Bei Bodenmaterial, das bei Erdarbeiten vor Ort ausgehoben und nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird, handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Es ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung (z. B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung von Gruben und Brüchen), andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (z. B. Deponie) zuzuführen.
- 11.5 Für sämtliche während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Bauabfälle an, so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.

12 Artenschutz

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- und Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

E 02 Pflanzung von Gehölzen

Da Gehölze entfernt werden müssen, sollte im Rahmen der Freiflächengestaltung eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

E 03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter.

E 04 Artenschutz und Wanderungsbewegungen

Es wird empfohlen, bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe auszubilden, um das bebaute Gebiet durchgängig für kleinere Tiere zu machen. Auf sogenannte Sockelmauern (unten Mauer, oben Zaun) sollte verzichtet werden.

E 05 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² sollte vermieden werden. Es sollten daher – nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft – geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

13 Freiflächenplan

- 13.1 Im Rahmen der Erstellung des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen ist ein Freiflächenplan zu erstellen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- 13.2 Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) aufzuzeigen. Die UNB kann zur Sicherstellung der Umsetzung der Anpflanzung und Eingrünung die Hinterlegung einer angemessenen Kautions fordern.

D) Artenauswahl

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

Acer campestre	- Feldahorn	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Acer plantanoides	- Spitzahorn	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	Sorbus domestica	- Speierling
Fraxinus ornus	- Blumenesche	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
		Ulmus laevis	- Flatterulme

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

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Hechtrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

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

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

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

Aristolochia durior	- Pfeifenwinde	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Clematis alpina	- Alpen-Weinrebe	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Wisteria sinensis	- Glyzine

Artenliste 5 (ungiftigere Pflanzungen):

Gartenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Große Gartenbäume (6 – 10 m)

Acer camp. „Elsrijk“	- Feldahorn	Carpinus bet. „Fastigiata“	- Hainbuche
Acer plantan. „Columnare“	- Spitzahorn	Sorbus aria „Magnifica“	- Mehlbeere

Mittlere Gartenbäume (5 – 10 m)

Acer campestre „Fastigiata“	- Feldahorn	Malus „Evereste“	- Zierapfel
Acer plantanoides „Globosum“	- Kugelahorn	Pyrus communis „Beech Hill“	- Wildbirne
Betula pendula „Youngii“	- Weißdorn	Sorbus aucuparia „Fastigiata“	- Eberesche
Crataegus monogyna „Stricta“	- Weißdorn	Tilia cordata „Green Globe“	- Winterlinde

Kleine Gartenbäume (< 5 m)

Carpinus betulus „Pendula“	- Hainbuche	Fagus sylvatica „Rohan Weeping“	- Rotbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix caprea „Pendula“	- Kätzchenweide

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

Mittlere Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel*	Salix vimianlis	- Korbweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche*	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Gewöhl. Schneeball*
Rosa corymbifera	- Heckenrose		

Kleine Sträucher

Cytisus scoparius - Besenginster* Rubus idaeus - Himbeere
 Rubus fruticosus agg. - Brombeere

* Pflanzen können in Abhängigkeit der vom Menschen aufgenommenen Menge zu leichten Vergiftungen führen.

Artenliste 6 Klimaresiliente Bäume¹: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. b. STU 14-16 cm

Acer campestre**	- Feldahorn in Sorten	Quercus cerris	- Zerr-Eiche in Sorten
Acer monspessulanum**	- Franz. Ahorn	Quercus petraea**	- Traubeneiche
Acer platanoides**	- Spitzahorn in Sorten	Sorbus aria**	- Mehlbeere in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle	Sorbus intermedia**	- Schw. Mehlbeere i. S.
Carpinus betulus**	- Hainbuche in Sorten	Tilia cordata "Greenspire"	- Amer. Stadtlinde
Corylus columa	- Baumhasel	Tilia cordata**	- Winterlinde in Sorten
Fraxinus omus	- Blumenesche in S.	Tilia tomentosa "Brabant"	- Brab. Silberlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche in S.	Tilia x europaea	- Holl. Linde in Sorten
Prunus x schmittii	- Zierkirsche		

¹ Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)

** einheimische Arten

E) 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 Starkregenvorsorge

Die Gebäude sollten bis mindestens 25 cm über dem Gelände so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.