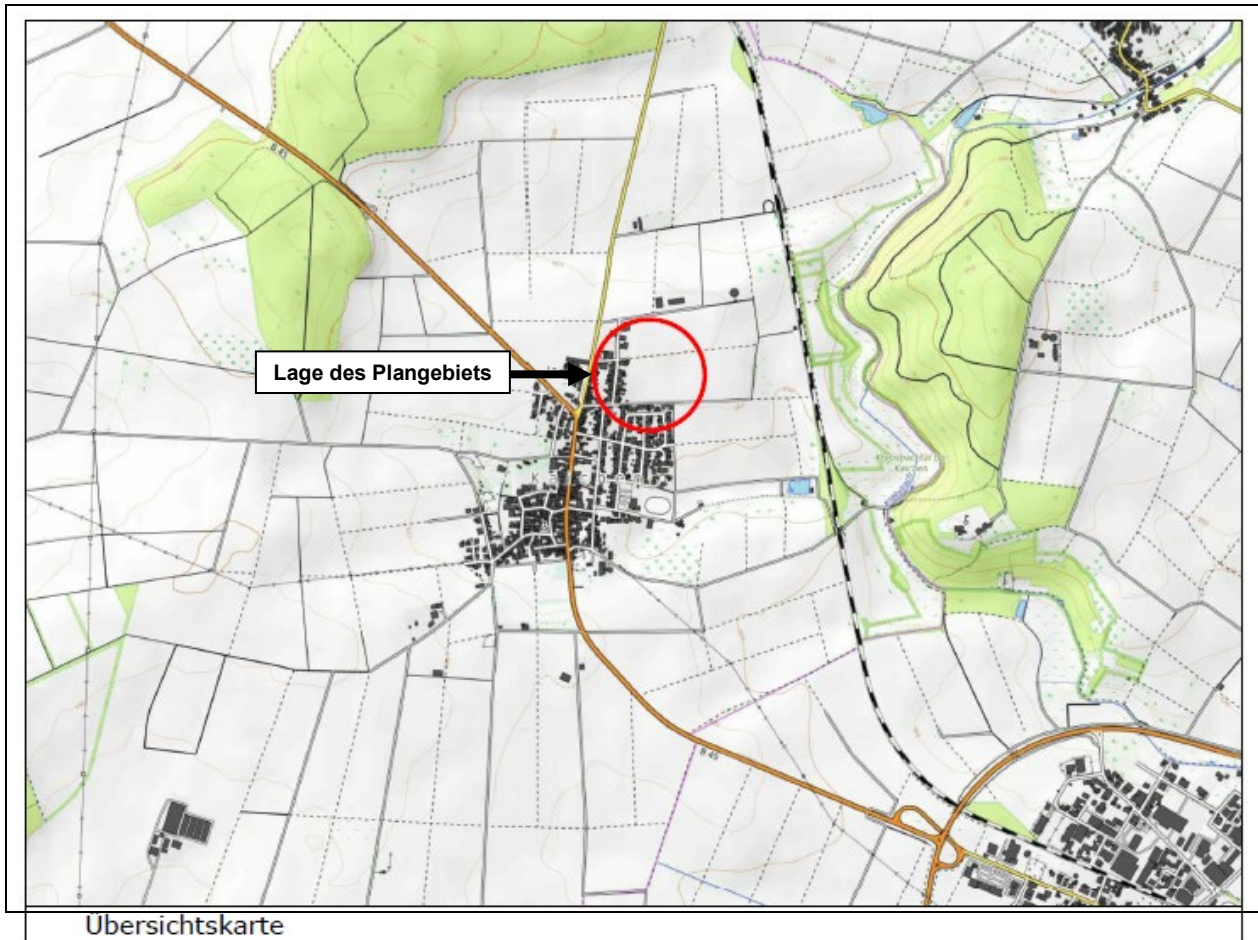


## Textliche Festsetzungen

Planstand: März 2022 - Vorentwurf



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z   | Haustyp | Bauweise | TH max./<br>OK Attika<br>max. | FH max./<br>OKGeb. max. |
|----------|-----------|-----|-----|-----|---------|----------|-------------------------------|-------------------------|
| 1        | WA        | 0,4 | 0,8 | II  | ED      | o        | 7,00 m                        | 11,00 m                 |
| 2        | WA        | 0,4 | 1,0 | III | E       | a        | 9,00 m                        | 11,00 m                 |
| 3        | WA        | 0,4 | 0,8 | II  | H       | a        | 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 BGBl. I S. 4147,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802,  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## **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 gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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

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

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

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (OK<sub>Geb.</sub> bzw. Firsthöhe)

2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die maximale Traufhöhe wird auf 7 (WA 1 + 3) bzw. 9 m (WA 2) über dem angegebenen Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

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

- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und i.S. der Festsetzung A 11.3. dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser (WA 1) bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.

### **2.4 Geschossflächenzahl**

- 2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.
- 2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

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

- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

- 5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 3), darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>. Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 345 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschöwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

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

- 6.1 Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Wegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
- 6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60% des Vorgartenbereichs überdecken.
- 6.3 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

## **7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen 12 m<sup>2</sup> je Gebäudeeinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

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

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

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

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

- 9.1.1 GF1 - Grünfläche mit Spiel-/Bolzplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel-/Bolzplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 6 Laubbäume und 20 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E1, E2 und E3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.1.2 GF2 - Eingrünung: Innerhalb der Grünfläche GF2 ist eine baumüberstandene min. 2,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2, heimische Sträucher) anzulegen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.3 GF3 – Blühfläche: Innerhalb der Grünfläche GF3 ist eine baumüberstandene naturnahe Grünanlage als artenreiche Blühfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist entsprechend der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Ansaat erfolgt mit regionalem Saatgut.

## **10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Das Aufschütten der Grundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.

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

- 11.1 Oberflächenbefestigung: Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- 11.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 11.3 Dachbegrünung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.
- 11.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 11.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 11.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E3 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 11.7 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
  - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

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

- 12.1 Straßenbäume: Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Für Straßenbäume ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.  
Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 12.2 Auf den Grünflächen GF2 und GF3 sind gemäß Plankarte Baumreihen aus Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v., m.B., STU 16-18 cm) zu pflanzen. Mögliche Baumarten sind: Acer campestre (Feldahorn), Sorbur aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche) und Crataegus monogyna (Weißdorn). In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Für den Unterwuchs der Baumreihen sind die Festsetzungen 9.1.2 und 9.1.3 zu beachten.

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

- 1.1.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + 3) Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 30° – 45°.  
Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.  
Fachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports.  
Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.  
Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.  
Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

#### **1.4 Fassaden**

Für die Hauptkörper sind als Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an z. B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 2008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

#### **1.5 Staffelgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassaden-seiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

#### **1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Bauflecht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

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

- 2.1 Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m.  
Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (inklusive Mauer) zulässig.  
Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen von Vorgärten nicht zulässig. Vorgärten werden definiert als der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. erschließender Zuwegung und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Gebäudefront.

2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig.

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

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

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

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

### **5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

### **7 Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen**

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

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

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

1. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen 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.

### **D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### **2 Bodendenkmäler**

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

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

### 3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### 7 Anforderungen an den Bodenaushub

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

### 8 Artenschutz

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

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung

##### V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen 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.

##### Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität

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:

**M 01** Anlage von Ackerflächen mit Artenschutzmaßnahmen auf rd. 3 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone; insbesondere zur Förderung der Feldlerche.

Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

### E) Artenauswahl

- 1 **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20
- |                        |                        |                     |                     |
|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Acer campestre         | - Feldahorn            | Fraxinus ornus      | - Blumenesche,      |
| Acer platanoides       | - Spitzahorn           | Malus div. spec.    | - Apfel, Zierapfel  |
| Acer pseudoplatanus    | - Bergahorn            | Ostrya carpinifolia | - Hopfenbuche       |
| Aesculus hippocastanum | - Rosskastanie         | 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         |



Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- 2 **Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
- |                    |                 |                         |                       |
|--------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Felsenbirne   | Lonicera xylosteum      | - Heckenkirsche       |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche     | Philadelphus coronarius | - Pfeifenstrauch      |
| Cornus mas         | - Kornelkirsche | Rosa glauca             | - Hechtrose           |
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel    | Rosa rubiginosa         | - Weinrose            |
| Corylus avellana   | - Hasel         | Sambucus nigra          | - Holunder            |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster      | Viburnum lantana        | - Wolliger Schneeball |
- 3 **Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
- |                      |                     |                     |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Buddleja davidii     | - Sommerflieder     | Ribes sanguineum    | - Blutjohannisbeere |
| Berberis julianae    | - Berberitze        | Spiraea div. spec.  | - Spiere            |
| Deutzia div. spec.   | - Deutzie           | Syringa div. spec.  | - Flieder           |
| Forsythia div. spec. | - Forsythie         | Weigela div. spec.  | - Weigelia          |
| Ribes aureum         | - Goldjohannisbeere | Viburnum div. spec. | - Schneeball        |
- 4 **Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
- |                      |                    |                      |                    |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Clematis vitalba     | - Waldrebe         | Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt |
| Hedera helix         | - Efeu             | Partenocissus spec.  | - Wilder Wein      |
| Humulus lupulus      | - Wilder Hopfen    | Vitis vinifera       | - Wein             |
| Hydrangea petiolaris | - Kletterhortensie |                      |                    |

## F) Empfehlungen

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

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