

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m).
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m.
1.1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nicht zulässig:  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 1 (6) BauNVO
1.1.2	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit einer festgesetzten Grundfläche von 2.470 m <sup>2</sup> sind im Erdgeschoss in der mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten überbauten Grundstücksfläche ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (7) BauNVO
1.1.3	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit einer festgesetzten Grundfläche von 2.440 m <sup>2</sup> sind im Erdgeschoss in der mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (7) BauNVO
1.2	<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>  Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Kindertagesstätte - ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude zu sonstigen sozialen und kulturellen Zwecken zulässig. Zudem ist eine Nutzung der Schulfreiflächen als öffentliche Spiel- und Freizeitflächen zulässig.	§ 9 (1) Nr.5 BauGB
1.3	<u>Flächen für soziale Wohnraumförderung</u>  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche für Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.	§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich zu deren Anteil erbracht wird.

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 1.4       | <u>Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz -</u>  | § 9 (1) Nr. 11 BauGB                             |
|           | Auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz - sind untergeordnete Spiel- und Freizeitflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, bis insgesamt höchstens 100 m <sup>2</sup> Grundfläche zulässig.                                    |  |
| <b>2.</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>i.V.m.                    |
| 2.1       | <u>Größe der Grundfläche</u>  | § 16 (2) BauNVO                                  |
|           | In allen Baugebieten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Terrassen bis zu einer Fläche von 8 m <sup>2</sup> pro Wohneinheit oder Balkone bis zu einer Fläche von 4 m <sup>2</sup> pro Wohneinheit zulässig.   | § 16 (6) BauNVO                                  |
| 2.2       | <u>Geschossfläche</u>   | § 16 (2) BauNVO<br>i.V.m.<br>§ 20 (3) BauNVO     |
|           | Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände einzubeziehen.  |  |
| 2.3       | <u>Höhe baulicher Anlagen</u>   | § 16 (2) BauNVO<br>i.V.m.<br>§ 18 (1) BauNVO     |
|           | Als minimale und maximale Gebäudehöhe (H min. und H max.) gilt der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche (=0,00 m) und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika). |  |
| <b>3.</b> | <b>Bauweise</b>   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>i.V.m.<br>§ 22 (4) BauNVO |
|           | Als abweichende Bauweise ist die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 (3) BauNVO und zusätzlich ohne seitliche Abstände von Gebäuden auf einem Grundstück zueinander („innerer Abstand“) zulässig.   |  |
| <b>4.</b> | <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>i.V.m.                    |
| 4.1       | Eine Überschreitung der rückwärtigen (hof- beziehungsweise gartenseitigen) Baugrenzen kann zur Errichtung von Terrassen bis zu einer Tiefe von bis zu 2,5 m auf höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden.   | § 23 (3) BauNVO                                  |

- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien kann ab dem ersten Obergeschoss zur Errichtung von Balkonen in einer Tiefe von bis zu 1,5 m auf höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden. § 23 (2) und (3) BauNVO
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- 5. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 5.1 Mit Ausnahme von Kinderspielplätzen und Standplätzen für Unterflurabfallbehältnisse sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) und (1a) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 14 (1), (1a) und § 23 (5) BauNVO
- 5.2 Ausnahmsweise können Standflächen für Abfallbehältnisse innerhalb der bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen seitlichen Abstandsflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn ein Durchgang zwischen Vorgartenzone und rückwärtigen Garten- beziehungsweise Hofflächen mit einer lichten Breite von mindestens 6,0 m freigehalten bleibt.
- 6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder nur in Tiefgaragen sowie auf den in Ziffer 6.2 genannten Flächen zulässig. § 12 (6) BauNVO
- 6.2 Auf den Flächen für Stellplätze (- St -) sind nur Abstellflächen zur Unterbringung von Mobilitätsangeboten für Carsharing und Bikesharing zulässig.
- 6.3 Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal 10 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze je Baugrundstück zugelassen werden. § 23 (5) BauNVO
- 6.4 Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.
- 7. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Stellplatzflächen, Terrassen, Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

- 8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.2 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.  
Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt auf privaten Grundstücken 16/18 cm, in öffentlichen Grün- und Platzflächen 18/20 cm und im Straßenraum 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe.
- Für neu anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind heimische standortgerechte Arten auszuwählen, innerhalb öffentlicher Grünflächen mindestens zu einem Anteil von 40 %.
- 8.3 Stell- und Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Bei Senkrechanordnung sind mindestens alle vier, bei Längsanordnung mindestens alle zwei Stell- und Parkplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 8.4 Straßenbäume und Bäume im Bereich von Stell- und Parkplätzen sind in begrüntem Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.
- 8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.
- 9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 9.1 Innerhalb der auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte - umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baumhecke neu anzulegen. Für die Neupflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
- 9.2 Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche Ö-4 umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Obstbäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA und auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte - umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Strauch-Baumhecken zu erhalten. Bei Abgang sind die Strauch-Baumhecken unter Verwendung

von standortgerechten, heimischen Arten gleichwertig zu ersetzen.

## 10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB  
i. V. m.

10.1 Die öffentliche Grünfläche Ö-1 ist als Grünanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist mindestens mit Rasen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig und vorrangig wasserdurchlässig herzustellen.

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25  
BauGB

10.2 Die öffentliche Grünfläche Ö-2 ist als Pflanzfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mindestens mit Rasen und standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Mulden-Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung sind als offene, begrünte Versickerungsflächen bis zu einem Anteil von 40 % zulässig und in die Gestaltung der Flächen zu integrieren.

10.3 Die öffentliche Grünfläche Ö-3 ist als Pflanzfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist mindestens mit Rasen sowie standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Mulden-Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung sind als offene, begrünte Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes bis zu einem Anteil von 30 % zulässig. Die Mulden sind in die Gestaltung der Flächen zu integrieren.

10.4 Die öffentliche Grünfläche Ö-4 ist in Verbindung mit dem gemäß Ziffer 9.2 zu erhaltenden Obstbaumbestand als innerörtlicher Grünzug herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben und gehölzfreie Flächen sind ausschließlich als Extensiv-Wiese, Scherrasen oder als Kombination aus beiden zulässig.

10.5 Die öffentliche Grünfläche Ö-5 ist als Grünanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist mindestens mit Rasen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig und vorrangig wasserdurchlässig herzustellen. Mulden-Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung sind als offene, begrünte Versickerungsflächen bis zu einem Anteil von 30 % zulässig. Die Mulden sind in die Gestaltung der Flächen zu integrieren.

10.6 Die öffentliche Grünfläche Ö-6 ist parkartig herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist mindestens mit Rasen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu begrünen sowie mit Wegen und Aufenthaltsbereichen auszustatten. Befestigte Flächen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig und vorrangig wasserdurchlässig herzustellen. Mulden-Rigolen für die Regenwasserbewirtschaftung sind als offene, begrünte Versickerungsflächen bis zu einem Anteil von 30 % zulässig. Die Mulden sind in die Gestaltung der Flächen zu integrieren.

10.7 Die öffentliche Grünfläche Ö-7 ist bis zu maximal 70 % der Gesamtfläche als offenes und begrüntes Erdbecken herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das Erdbecken ist entsprechend dem vorhandenen Geländegefälle kaskadenförmig herzustellen und landschaftsgerecht in die Umgebung zu integrieren. Eine Einzäunung ist nicht zulässig. Wegeführungen zum Zweck der Unterhaltung/Wartung des Erdbeckens sowie für die örtliche Naherholung sind in den Randbereichen der Grünfläche vorzusehen.

**11. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

11.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte - ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

11.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen in allen Baugebieten sind dauerhaft flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Das Anlegen von Splitt, Kies und Schotter sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

11.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz - sind zu einem Anteil von mindestens 30 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume sind je Quartiersplatz zu pflanzen.

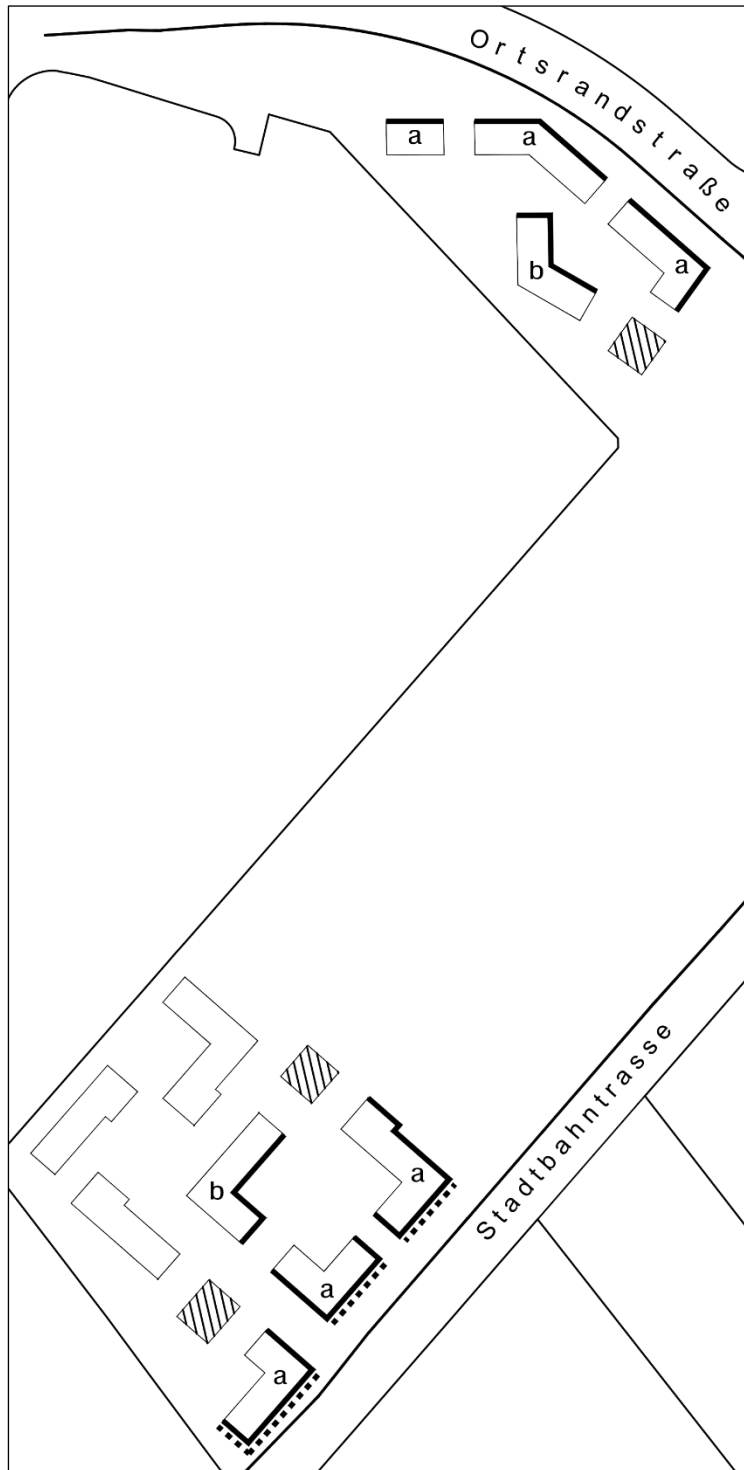
11.5 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz - ist mit einem Anteil von mindestens 30 % flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 mittel- bis großkronige Laubbäume sind zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.

**12. Dachbegrünung**

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

12.1 Alle Dächer von Gebäuden sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht). Ausgenommen sind Fensteröffnungen, notwendige technische Anlagen sowie Dachflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte -, sofern ihre Nutzung für den Schulbetrieb zwingend erforderlich ist.

- 12.2 Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.
- 13. Fassadenbegrünung** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von mindestens 3 m abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.
- 14. Begrünung von Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 14.1 Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Hauszugänge sowie die Flächen, die mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.
- 14.2 Im Bereich von Baumpflanzungen ist in einem Radius von mindestens 2,5 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m (zuzüglich Filter- und Drainageschichten) vorzusehen.
- 14.3 Die Oberkante der Vegetationstragschicht ist an das jeweilige Geländeniveau anzuschließen.
- 15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 15.1 In den in der nachfolgenden Abbildung mit „a“ gekennzeichneten Wohngebäuden ist eine Orientierung der Wohngrundrisse ausschließlich in Richtung der gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich an den in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude mit der Kennzeichnung „b“ liegen, die mit einem Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) in der Nacht beaufschlagt werden, sind durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu schützen. Die Schallschutzvorkehrungen haben eine Schallpegeldifferenz zu erbringen, durch die bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht, gemessen in der Raummitte in 2,0 m Höhe, nicht überschritten wird.



- a / b Mit a oder b gekennzeichnete Gebäude, siehe Textteil Ziffer 15.1
- Gekennzeichnete Fassaden, siehe Textteil Ziffer 15.1
- Wohngebäude mit Schraffur, siehe Textteil Ziffer 15.2
- Zusätzlich gekennzeichnete Fassaden, siehe Textteil Ziffer 15.3



15.2 In den unter der Abbildung Ziffer 15.1 mit einer Schraffur dargestellten Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur an solchen Gebäudefassaden zulässig, wo

- mindestens ein Fenster je Schlaf- oder Kinderzimmer an einer Gebäudefassade liegt, an der ein Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms (Schiene, Straße) von maximal 49 dB(A) in der Nacht anliegt, oder
- mindestens ein Fenster je Schlaf- oder Kinderzimmer durch geeignete bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschützt wird, durch die auch bei teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht, gemessen in der Raummitte in 2,0 m Höhe, nicht überschritten wird.

15.3 An den in der Abbildung unter Ziffer 15.1 zusätzlich gekennzeichneten Gebäudefassaden sind Außenwohnbereiche von Wohnungen durch bauliche Schutzvorkehrungen zu schützen. Durch diese baulichen Schutzvorkehrungen ist sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,0 m Höhe am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Verwendung einer Verglasung ist diese mit teilgeöffneten Bauteilen zu versehen. Die Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich, wenn mindestens ein anderer wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zu einer Gebäudefassade mit einem Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) am Tag orientiert ist.

## 16. Artenschutz

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25  
BauGB

16.1 Zur Kompensation des Verlustes eines Haussperling-Revieres und dreier Staren-Reviere sind den baulichen Eingriffen vorausgehend als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 8 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Schule und Kindertagesstätte - und der öffentlichen Grünfläche Ö-4 fachgerecht anzubringen. Die Funktion der Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

16.2 Zur Kompensation des Verlustes potentieller Fledermaus- und Höhlenbrüterquartiere sind an geeigneten Bäumen in der Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 7, Flurstücke 516 und 517, Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 9, Flurstück 15/19 sowie Gemarkung Harheim, Flur 5, Flurstück 281 den baulichen Eingriffen vorausgehend als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 28 Nisthilfen für Fledermäuse und 28 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel fachgerecht anzubringen. Für Fledermäuse sind sowohl Flach- als auch Höhlenkästen zu verwenden. Für höhlenbrütende Vögel sind unterschiedliche Höhlenbrüterkästentypen zu verwenden. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

- 16.3 Zur Kompensation des Verlustes eines Revieres der Klappergrasmücke sind an geeigneter Stelle in der Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 9, Flurstück 15/34 den baulichen Eingriffen vorausgehend als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kleinere Gebüschgruppen aus heimischen Gehölzen auf einer Länge von 100 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist 3-reihig in einem Pflanzraster 1 m mal 1 m in Gruppen von 4 bis 7 Stück anzulegen. Die angelegten Gebüsche sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 16.4 Zur Kompensation des Verlustes eines Lebensraums der Zauneidechse ist an geeigneter Stelle in der Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 9, Flurstück 15/19 den baulichen Eingriffen vorausgehend als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein Ersatzlebensraum auf einer Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> für die Art anzulegen. Dazu sind zwei Sandlinsen von je 5 m<sup>2</sup> auf geeigneten Standorten fachgerecht anzulegen. Die artgerechte Funktion des Ersatzlebensraums ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Ersatzlebensraum ist für die Dauer von mindestens einem Jahr ab Einsetzen der Zauneidechsen einzuzäunen.
- 16.5 Zur Kompensation des Verlustes eines Grünspecht-Revieres ist in der Gemarkung Bonames, Flur 18, Flurstücke 30, 32, 33, 34 und 35 den baulichen Eingriffen vorausgehend als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese zu entbuschen und dauerhaft als extensive Streuobstwiese zu unterhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Nachpflanzung regionaler Obstbaumsorten als Hochstamm zu ersetzen.

## **B. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

§ 1a BauGB i.V.m  
§ 9 (1a) BauGB

17. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet:
- 17.1 Die Neuanlage und dauerhafte Unterhaltung von Feldgehölzen auf einer Gesamtfläche von 39.458 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 9, Flurstück 15/34 (siehe Anlage 1.1 der Begründung) wird zu 2/3 den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Kindertagesstätte - sowie zu 1/3 den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.
- Auf der Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum, zwei mittelkronige Laubbäume oder fünf Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.
- 17.2 Die Neuanlage und dauerhafte Unterhaltung von 10.438 m<sup>2</sup> Streuobstwiese in der Gemarkung Bonames, Flur 19, Flurstücke 78/35, 79/35, 79/36, 80/37 81/37, 82/37 (siehe Anlage 1.2 der Begründung) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.
- Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Es sind regionale Obstbaumsorten als Hochstamm zu verwenden. Ergänzend ist eine

artenreiche Wiese aus Regiosaatgut anzulegen. Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut jeweils abzutransportieren.

- C. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)
- 18. Dachgestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 15° Neigung zulässig.
- 19. Baukörpergestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 19.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit einer festgesetzten Grundfläche von 2.470 m<sup>2</sup> in der mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten überbauten Grundstücksfläche ist oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig.
- 19.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit einer festgesetzten Grundfläche von 2.440 m<sup>2</sup> in der mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ist oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig.
- 19.3 Die notwendige Gebäudetechnik ist in die Architektur zu integrieren oder gestalterisch an die Grundstücksfreiflächenplanung anzupassen.
- 19.4 Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 20. Sockelhöhen** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 20.1 Die maximale Sockelhöhe beträgt 1,0 m. Als Sockelhöhe gilt der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante des natürlich verlaufenden Geländes.
- 20.2 Ausnahmsweise können aufgrund topographischer Besonderheiten innerhalb des Baufelds mit der Kennzeichnung S1, Sockelhöhen bis maximal 1,5 m zugelassen werden.
- 20.3 Ausnahmsweise können aufgrund topographischer Besonderheiten innerhalb des Baufelds mit der Kennzeichnung S2, Sockelhöhen bis maximal 3,0 m zugelassen werden.

- 21. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen** § 91 (1) Nr. 5 HBO
- 21.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Tiefe beziehungsweise Höhe von 0,5 m unter- beziehungsweise oberhalb der Höhe des natürlichen Geländes zulässig.
- 21.2 Stützmauern zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen benachbarten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- 22. Standflächen für Abfallbehältnisse** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Ausnahme von Unterflurabfallbehältnissen in die Architektur zu integrieren oder allseitig (auch von oben) durch bauliche Einfassungen abzusichern oder zu begrünen. Dabei soll die Abschirmung auf die Materialität des Hauptkörpers abgestimmt werden.
- 23. Einfriedungen** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- 23.1 Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen, Hecken aus Laubgehölzen oder in Hecken integrierten Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 23.2 Auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Schulvorplatz - sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 23.3 Auf der Fläche, die mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche Ö-6 nicht zulässig.
- 24. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG
- 24.1 Das auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Kindertagesstätte - anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu verdunsten und/oder zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet werden kann, kann gemäß Ziffer 24.2 gedrosselt abgeleitet werden.
- 24.2 Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.

**25. Änderung von der Stellplatzsatzung**

§ 52 i.V.m.  
§ 91 (1) Nr. 4 und  
§ 91 (3) HBO

Abweichend von § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main in der Fassung vom 20.02.2020 (Amtsblatt Nr. 5) zur Herstellung erforderlicher Stellplätze wird folgendes festgesetzt:

Mit Ausnahme von Wohnnutzungen wird die Herstellungspflicht notwendiger Garagen und Stellplätze gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf maximal 70 % beschränkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen maximal 1,0 Stellplätze je 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnen hergestellt werden.

**26. Änderung der Vorgartensatzung**

§ 91 (1) Nr. 5 HBO

Abweichend von § 1 (1) der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 24.02.1977 in der Fassung vom 22.02.1979 (Mitteilung 1979, S. 213) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass pro Grundstück im Vorgarten Unterflurabfallbehältnisse gemäß Ziffer 5.1 und Fahrradabstellplätze gemäß Ziffer 6.2 zulässig sind.