

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, WA-1, WA-2)

- 1.1.1 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

- 1.1.2 Die Nutzung der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2, die in der nachfolgenden Übersicht mit Schraffur dargestellt ist, ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA und auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita und Sporthalle - vollständig errichtet wurden.

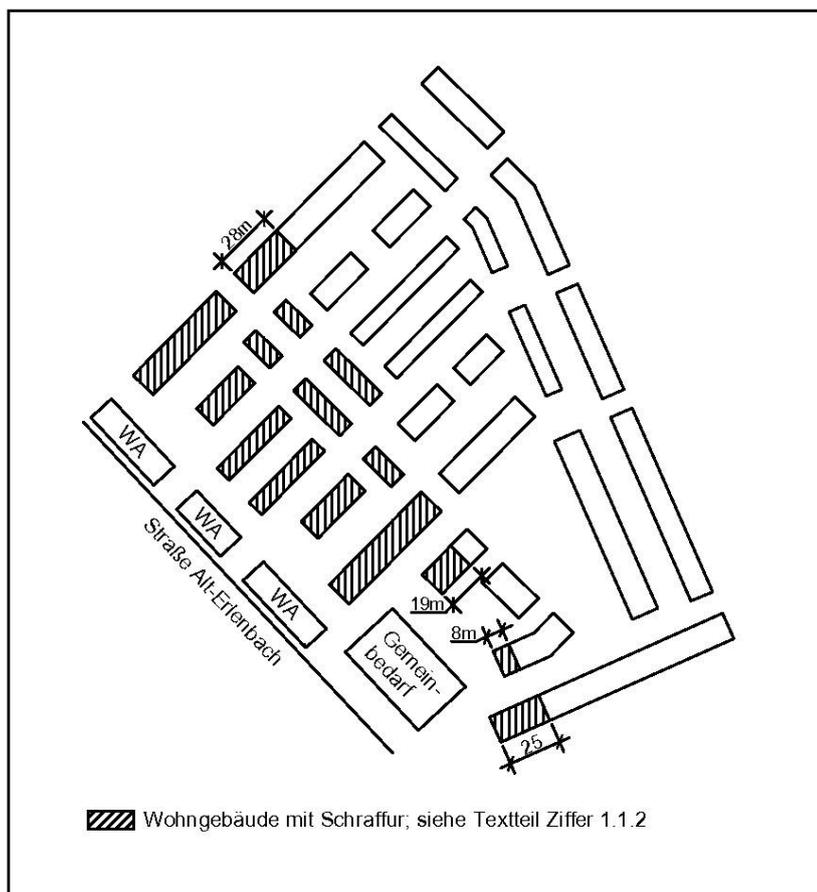
§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.)

§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 1 (6) BauNVO

§ 9 (2) Nr. 2 BauGB



1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung

§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 50 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1 zusätzlich zu deren Anteil erbracht wird.

- | | | |
|-----------|--|-------------------------------|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. |
| 2.1 | <u>Grundflächenzahl</u> | § 16 (2) BauNVO
i.V.m. |
| 2.1.1 | In den mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA-2 ist für Reihenmittelhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 zulässig. | § 16 (5) BauNVO |
| 2.1.2 | In allen Baugebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,7 überschritten werden. | § 19 (4) BauNVO |
| 2.1.3 | Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen. | § 20 (3) BauNVO |
| 2.2 | <u>Hinzurechnung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu den Grundstücksflächen</u> | § 21a (2) BauNVO |
| | Die Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) sind der Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen. | |
| 2.3 | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> | § 16 (2) BauNVO
i.V.m. |
| 2.3.1 | Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche (= 0,00 m) gemessen in der Mittelachse der Gebäude. Die festgesetzten minimalen und maximalen Gebäudehöhen (H min. und H max.) beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika). | § 18 (1) BauNVO |
| 2.3.2 | Untergeordnete technische Aufbauten auf Dächern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Dabei müssen sie mindestens 2,0 m von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt errichtet werden. | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO |
| 3. | Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. |
| 3.1 | <u>Baulinien und Baugrenzen</u> | |
| 3.1.1 | Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen kann zur Errichtung von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf der gesamten Gebäudelänge und zur Errichtung von Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,75 m auf höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden. | § 23 (3) BauNVO |
| 3.1.2 | In allen Allgemeinen Wohngebieten kann ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen straßenseitig durch untergeordnete | § 23 (2) und 23 (3)
BauNVO |

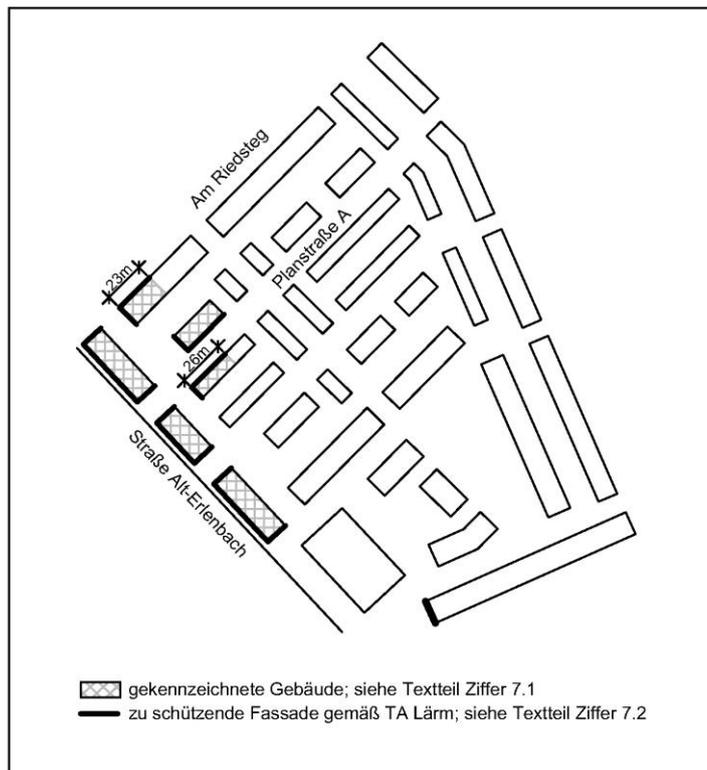
- Bauteile bis zu 0,5 m auf einem Drittel der Gebäudelänge ausnahmeweise zugelassen werden.
- 3.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA gelten die festgesetzten, seitlichen Baulinien nicht für das letzte, zurückgesetzte Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss). § 23 (2) BauNVO
- 4. Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
- 4.1 Als abweichende Bauweise  wird eine offene Bauweise mit folgender Maßgabe festgesetzt: Die Baukörperlänge ist auf 30,0 m beschränkt.
- 4.2 Als abweichende Bauweise  werden Doppelhäuser mit folgenden Maßgaben festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsflächen zur seitlichen, von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksgrenze wird auf 3,0 m festgesetzt. Baugrenzen bleiben hiervon unberührt. § 22 (2) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2a BauGB
- 5. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO
- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Spielplätzen oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA - 2 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Maximalgröße von 6,0 m² und nur im Anschluss an Stellplätze und Garagen zugelassen werden.
- 6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 sind oberirdische (offene und überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür festgesetzten Flächen und im Vorgarten auf den Zufahrten vor Stellplätzen und Garagen nach Maßgabe der Ziffer 22 zulässig.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita und Sporthalle - sind oberirdische (offene und überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita und Sporthalle - sind Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1 sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 An den in der Übersicht unter Ziffer 7.2 gekennzeichneten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA-1 und WA-2 sind Wohnungen, die ausschließlich zu der Straße Alt-Erlenbach, Am Riedsteg oder Planstraße A orientiert sind, nicht zulässig.

- 7.2 An den in der Übersicht als zu schützen dargestellten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA-1 und WA-2 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagengeräuschen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu treffen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die an den zu schützenden Fassaden liegen, sind mit geeigneten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, wie zum Beispiel Festverglasungen, Doppelfassaden, Prallscheiben, festverglasten Vorbauten (Loggien, Wintergärten) oder besonderen Fensterkonstruktionen, auszustatten, durch die sichergestellt wird, dass

- durch diese Vorkehrungen bei bestimmungsgemäßer Nutzung ein maßgeblicher Immissionsort gemäß Ziffer A.1.3. des Anhangs der TA Lärm nicht entstehen kann, oder
- durch diese Vorkehrungen die nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte vor allen zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

Dabei ist zugleich zu gewährleisten, dass die Schutzwirkung der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nicht durch die Bewohner beeinflusst werden kann.



- 7.3 Die festgesetzten Lärmschutzanlagen S1 sind erst zu errichten, wenn die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA oder auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita und Sporthalle - aufgrund äußerer Einwirkungen die ihnen gemäß Ziffer 1.1.2 zukommende Schutzfunktion nicht mehr erfüllen können. Sie sind als Lärmschutzwände mit einer Höhe von 12,0 m auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
i.V.m. § 9 (2) Nr. 2
BauGB

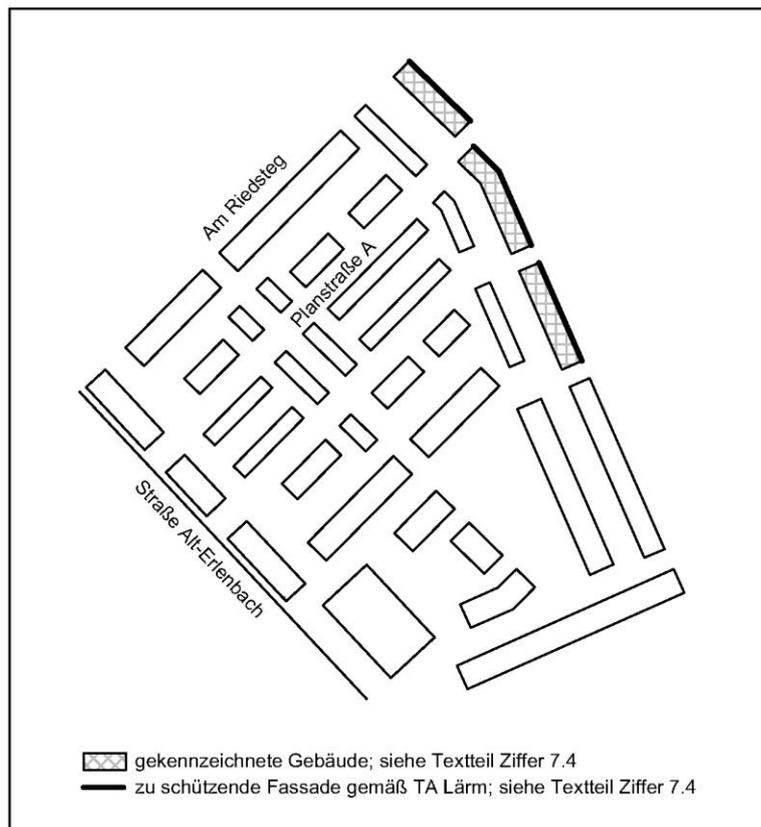
- 7.4 An den in der Übersicht als zu schützen dargestellten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 sind oberhalb des zweiten Geschosses Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagengeräuschen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu treffen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die an den zu schützenden Fassaden liegen, sind mit geeigneten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, wie zum Beispiel Festverglasungen, Doppelfassaden, Prallscheiben, festverglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen durch die sichergestellt wird, dass

- durch diese Vorkehrungen bei bestimmungsgemäßer Nutzung ein maßgeblicher Immissionsort gemäß Ziffer A.1.3. des Anhangs der TA Lärm nicht entstehen kann, oder
- durch diese Vorkehrungen die nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte vor allen zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

Bei dem letzten, zurückgesetzten Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) kann durch eine mindestens 1,50 m hohe Schallschutzbrüstung sichergestellt werden, dass die nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte vor allen zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

Dabei ist zugleich zu gewährleisten, dass die Schutzwirkung der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nicht durch die Bewohner beeinflusst werden kann.



- 7.5 Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm an den als zu schützen dargestellten Fassaden dauerhaft unterschritten werden, entfällt die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen nach 7.4.
- 8. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 8.1 Stellplätze, Terrassen, Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
- 8.2 Die Oberkante von Terrassen und Hauszugängen ist niveaugleich an das jeweilige Geländeniveau anzuschließen. § 9 (3) BauGB
- 9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 9.1 Neu anzupflanzende Bäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind um bis zu 3,0 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind unzulässig.
- 9.2 Für neu anzupflanzende Bäume sind mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 9.3 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 16/18 cm Stammumfang auf den privaten Grundstücken, 18/20 cm Stammumfang auf den öffentlichen Grünflächen und 20/25 cm Stammumfang auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Mindeststammumfang wird in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.
- 9.4 Bei der Anlage von Stell- und Parkplätzen ist bei Senkrechtparkern mindestens alle vier sowie bei Längsparkern mindestens alle zwei Stell- beziehungsweise Parkplätze ein Laubbaum anzupflanzen.
- 9.5 Straßenbäume und Bäume im Bereich von Stell- und Parkplätzen sind in Baumscheiben von mindestens je 6 m² bei Längsparkern und mindestens je 10 m² bei Senkrechtparkern zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Für Straßenbäume beträgt das Mindestvolumen des Baumsubstrats 12 m³.
- 10. Bepflanzung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 10.1 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft flächig zu bepflanzen, mindestens jedoch durch die Ansaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.
- 10.2 Ab einer Grundstücksfläche von 180 m² ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

11. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
i.V.m. § 9 (1) Nr. 20
und Nr. 25 BauGB

11.1 Öffentliche Grünfläche - Anger -

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche - Anger - sind Spielbereiche zu integrieren. Es sind mindestens 6 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rückhalte- und Versickerungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind bis zu einem Anteil von 35% zulässig. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Öffentlichen Grünfläche - Anger - ist eine Wegeverbindung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen. Die Lage ist zweckentsprechend zu wählen.

11.2 Öffentliche Grünfläche - Ortsrand -

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche - Ortsrand - sind großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind zulässig.

11.3 Öffentliche Grünfläche - Grünweg -

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche - Grünweg - sind auf den gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens 540 m² Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehende Wegeverbindung ist als Grasweg zu erhalten. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind zulässig. Direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Anlage zur Versorgung des Gebietes mit Strom ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von maximal 35 m² zulässig, wenn diese dauerhaft und vollständig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungen mit Rank- und Kletterpflanzen eingegrünt oder mit Holz verkleidet wird.

11.4 Öffentliche Grünfläche - Hecke -

In der Öffentlichen Grünfläche - Hecke - ist eine 5,0 m breite, freiwachsende Hecke mit Überständern anzulegen. Für die Neupflanzung sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die bestehende Hecke ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der bestehende Grasweg ist zu erhalten.

12. Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 und
Nr. 25 BauGB

Alle Dächer sind mit Ausnahme von Fensteröffnungen und notwendigen technischen Aufbauten mit einer mindestens 12 cm starken Vegetationstragschicht (zuzüglich Filter- und Drainageschicht) flächig zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. 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 3,0 m zu mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche, abzüglich der Fenster- und Türöffnungen, mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

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 80cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge und Terrassen.

14.2 Die Oberkante der Vegetationstragschicht ist niveaugleich an das jeweilige Geländeniveau anzuschließen.

14.3 Im Bereich von Baumpflanzungen ist in einem Radius von mindestens 2,5 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht (zuzüglich Filter- und Drainageschicht) von mindestens 1,2 m vorzusehen.

B. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen§ 1a BauGB i.V.m.
§ 9 (1a) BauGB

15. Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende Flächen zugeordnet und Maßnahmen festgesetzt:

15.1 Die Herstellung und dauerhafte Pflege einer Streuobstwiese von 12.717 m² in der Gemarkung Nieder-Erlenbach, Flur 15, Flurstück 14 (teilweise) (siehe Anlage 1 der Begründung) wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen durch die privaten Bauflächen zugeordnet.

15.2 Die Herstellung und dauerhafte Pflege einer Streuobstwiese von insgesamt 6.040 m² in der Gemarkung Nieder-Erlenbach, Flur 16, Flurstück 91 (teilweise) (siehe Anlage 2 der Begründung) wird mit einem Anteil von 45 m² als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen durch die privaten Bauflächen und mit einem Anteil von 5.995 m² als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

15.3 Die Herstellung und dauerhafte Pflege einer Streuobstwiese von 1.500 m² in der Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 17, Flurstück 16 (teilweise) (siehe Anlage 3 der Begründung) wird als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

- 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)
- 16. Dachgestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- Dächer sind nur als Flachdächer oder Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von maximal 15 Grad zulässig.
- 17. Baukörpergestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 17.1 Die zulässige Sockelhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1 maximal 0,5 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 maximal 0,3 m.
- 17.2 Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils bezogen auf die Gebäudemittelachse lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie.
- 17.3 Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 17.4 Die notwendige Gebäudetechnik ist in die Architektur zu integrieren oder in die Freiraumgestaltung einzubinden.
- 18. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und Nebenanlagen** § 91 (1) Nr. 5 HBO
- 18.1 Die mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen sind als Graswege auszubilden.
- 18.2 Auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Standflächen für Abfallbehältnisse dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Holz zu verkleiden. Notwendige Öffnungen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 19. Standflächen für Abfallbehältnisse** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Architektur zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen.
- 20. Abgrabungen und Aufschüttungen** § 91 (1) Nr. 5 HBO
- Der Vorgartenbereich zwischen Außenkante Straße beziehungsweise Außenkante Bürgersteig und Gebäude ist niveaugleich auszuführen. Geringe Abweichungen bis zu 0,3 m sind ausnahmsweise zulässig.
- 21. Einfriedungen** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten Hecken oder von in Hecken integrierten Zäunen zulässig. Im Vorgarten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

22. 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 die Allgemeinen Wohngebiete WA-2 festgesetzt, dass notwendige Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten im Vorgarten bis zu einem Anteil von maximal 50 % zulässig sind.

23. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

§ 37 (4) HWG

23.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu verrieseln, zu verdunsten oder zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet, verrieselt, verdunstet oder versickert werden kann, kann gemäß Ziffer 23.2 gedrosselt abgeleitet werden.

23.2 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.