

Textliche Festsetzungen

Planstand: 26.10.2023 – 2. Entwurf



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Haustyp	Bauweise	TH max./ OK Attika max.	FH max./ OKGeb. max.
1	WA	0,4	1,2	E	a	12,50 m	TH + 2,5 m
2	WA	0,4	0,7	ED, H	a	vgl. TF 2.1	TH + 4 m
3	WA	0,4	0,7	ED	a	vgl. TF 2.1	TH + 4 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 221\)](#)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#),

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),

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

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 (W 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.

[Ausnahme](#) [werden zugelassen \(gem. § 4 Abs. 3 BauNVO\):](#)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- ~~- Gartenbaubetriebe und~~
- ~~- Tankstellen~~

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

- 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)

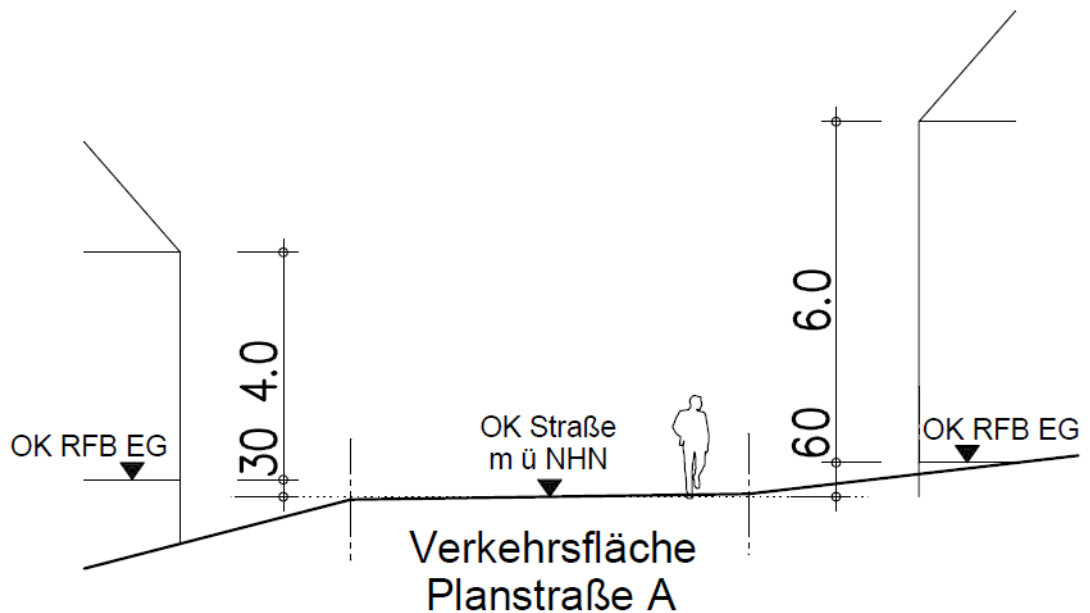
2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße gemessen an dem Punkt lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: geplante Straßenhöhen in m ü. NHN) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.

2.1.2 Für die Planstraßen A und B gilt:

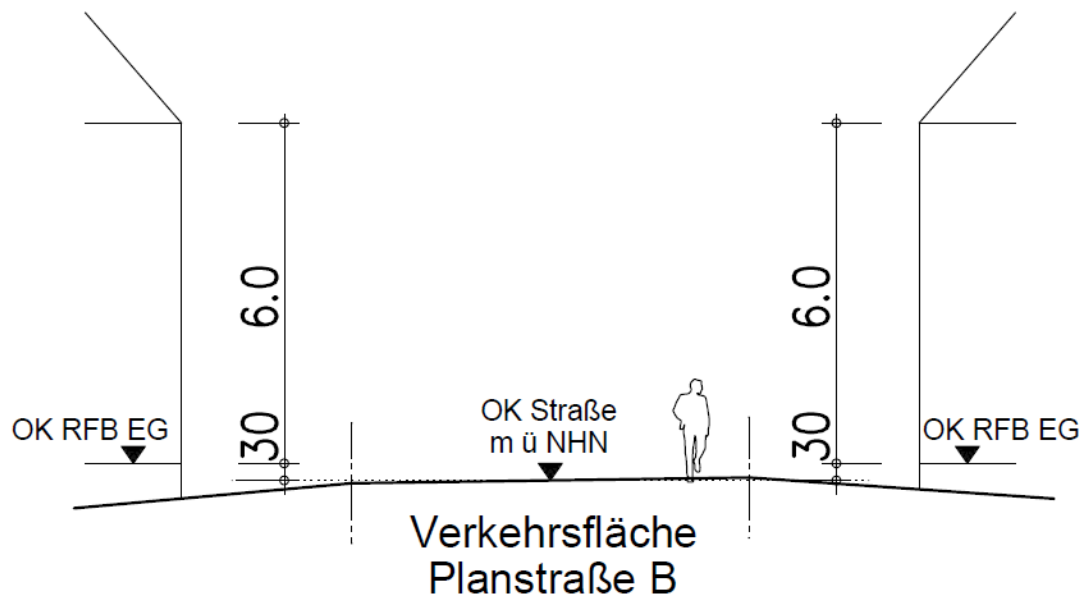
Planstraße A: Die zulässige Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK_{RFB-EG}) liegt bei talseitigen Grundstücken maximal **30 cm** und bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 90 cm über der geplanten Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (vgl. Ziffer A 2.1.1).

Schemaskizze



Planstraße B: Die zulässige Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK_{RFB-EG}) liegt bei maximal **30 cm** über der geplanten Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (vgl. Ziffer A 2.1.1).

Schemaskizze



2.1.3

Die **Traufhöhe** wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand **über dem letzten Vollgeschoss** bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche.

Die maximale Traufhöhe ist im **Teilbaugebiet WA 1** mit **12,50 m** bezogen auf die Oberkante der Schöllkrippener Straße (Höhenermittlung siehe 2.1.1) und in den **Teilbaugebieten WA 2 und 3** mit 4,0 - 6,00 m als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante Rohfußboden-Erdgeschoss (OK_{RFB-EG}), festgesetzt (vgl. TF 2.1.2)

- 2.1.4 Die **Firsthöhe** ist der obere Gebäudeabschluss ($OK_{\text{Geb.}}$). Für die Teilbaugebiete der lfd. Nr. WA 2 und WA 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{\text{max}} = TH_{\text{max}} + 4,00 \text{ m}$).
Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. WA 1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 2,5 m über der jeweiligen maximalen Traufhöhe: ($FH_{\text{max}} = TH_{\text{max}} + 2,50 \text{ m}$).
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 2.1.5 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 2.1.6 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.
- 2.1.6 Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten. Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und i.S. der Festsetzung A 10.4. dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.
- 2.3 Geschossflächenzahl**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.
- 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 *BayBo* 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 m² 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, darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 10,0 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 m² und für Doppelhaushälften 220 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 550 m² und bei Doppelhaushälften 300 m² 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 (*Verhältnis von Breite zu Länge des Grundstücks*) nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. *Beim Bebauungsplan „Ziegeläcker“ ist hiervon insbesondere das Eckgrundstück westlich der Schöllkrippener Straße und südlich der Planstraße 1 betroffen. Hier ist ausnahmsweise größere Grundstücke möglich.*
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)**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von maximal 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Garagen und Carports haben einen vorderen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- 7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen 12 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus / Doppelhaushälfte / Hauseinheit) 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 bzw. Hausgruppen zulässt (WA 2 + 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 1, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.
- 9 Flächen für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB)**
- 9.1 Festgesetzt wird eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, hier: Fläche für ein Kaltes-Nahwärmenetz. Zulässig sind hier neben dem Einbringen der Nahwärmesonden eine Verteilnetzeinrichtung für das Kalte-Nahwärmenetz und ein Stromspeicher sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen auch Freiflächen-Fotovoltaikanlagen.
- 10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 10.1 **Öffentliche Grünflächen**

- 10.1.1 **GF1 - Grünfläche mit Spielplatz:** Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ 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, E3 und E6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der direkte Kontakt oder der Verzehr von verwendeten Pflanzen oder Pflanzenteilen darf zu keinen erheblichen Gefährdungen für Kinder führen. Sehr giftige Pflanzen und stark phototoxische Pflanzen sind nicht zulässig. Die Hinweise der einschlägigen DGUV Informationen zu Außenspielflächen und Giftpflanzen sind zu beachten.
- 10.1.2 **GF2 - Grünfläche im Zentrum:** Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Plangebiets wird mit der Signatur „Flächen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft“ umgrenzt. Der bestehende Bewuchs ist einer fachgerechten Entwicklungspflege zu unterziehen, zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.
- 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. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 6 / 100m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenlisten E 2 und E 3 / 25 m². 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 bis 20° der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 10 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, Natriumdampf-Hochdrucklampe) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 11.6 **Begrünung von baulichen Anlagen:** Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² 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 m² 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 m² 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 und

- nicht zu mind. 30 % aus „Nullkorn“-Größen - d.h. Korngrößen unter 1 mm - bestehen.
 - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
- Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu maximal 40 cm.

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

12.1 Ausgleichsfläche A1: Fläche für natürliche Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes

Entwicklungsziel: Standortgerechter Laubwald mit natürlicher Sukzession (Geschützter Landschaftsbestandteil)

Maßnahmen: In diesem Waldbereich wird die freie Sukzession zugelassen, so dass sich langfristig ein natürlicher und standortgerechter Laubwald entwickeln kann. Ein Eingreifen in den Bestand findet nur noch in den Randbereichen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht statt.

12.2 Ausgleichsfläche A2: Aufwertung des Abbaugewässers

Entwicklungsziel: Naturnahes Stillgewässer mit steilen Abbruchkanten und besonnten Flachwasserzonen

Maßnahmen: Um das Gewässer für anspruchsvolle Amphibien aufzuwerten wird am südlichen Ufer der junge Baumbestand entfernt. Die einzelnen mehrstämmigen, alten Weiden am südwestlichen Ufer sind zu erhalten. Durch die Einbindung des Gewässers in das Entwässerungskonzept für das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist eine dauerhafte Wasserführung zu gewährleisten. Die vorhandenen Abbruchkanten am nördlichen Ufer werden freigestellt und mit Böschungsbohrungen für eine Besiedelung durch den Eisvogel vorbereitet.

12.3 Ausgleichsfläche A3: Eidechsen-Ersatzhabitat und Bienenwand

Entwicklungsziel: Hochwertiges Habitat für Zauneidechsen und Insekten

Maßnahmen: Die steile, nach Osten und Süden exponierte Abbruchkante ist auf rd. 35 m freizustellen, um so ein Habitat für Insekten, insbesondere Wildbienen, zu schaffen. Die Vorfläche der Wand ist als Ersatzhabitat für die umzusiedelnden Zauneidechsen herzustellen. Hierfür sind 2 Erdwälle mit Sandkern sowie 5 Totholzstapel auf der Fläche herzustellen. Die Zwischenräume der beschriebenen Habitatstrukturen sind mit einer ca. 3 – 6 cm mächtigen Sandauflage zu versehen. Anschließend ist mit einer blütenreichen Artenmischung eine Initialsaat mit autochthonem Saatgut durchzuführen. Die Fläche ist mit einem Hochgrasmäher (Schnitthöhe 5-8 cm) einmal jährlich im Frühjahr händisch zu pflegen. Das Schnittgut ist vor Ort einige Tage zu trocknen und dann händisch aufzusammeln und abzufahren. Strikt untersagt ist der Einsatz eines Laubsaugers. Um die Totholzstapel und Erdwälle sind jährlich wechselnd Altgrasinseln zu belassen.

13 Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

13.1 Für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeläcker“ wird ein Anschluss an das Kalte-Nahwärmenetz vorgeschrieben.

14 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Passiver Schallschutz

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018-1] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet.

Dabei ist

- L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen“ vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] zu ermitteln.

Tabelle – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Anwendungsbeispiel:

- Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a im Lärmpegelbereich III = 63 dB(A),
- Raumnutzung „Wohnen“ $K_{Raumart}$ = 30 dB
- $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ = 63 dB – 30 dB

erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges} \geq 33 \text{ dB}$

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 festzulegen.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Für Räume, Schlafräume und Kinderzimmer, die über den schalltechnischen Orientierungswerten von nachts 45 dB(A) belastet sind wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungselemente in den Fassadenabschnitten vorzusehen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Inselkarte 1: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel La“ in dB(A) für den Straßenverkehr zur Ableitung der Schalldämmung der Fassadenbauteile



Hier: Darstellung der LPB ohne Gebäudeabschirmung („Freifeldbedingungen“) Tagzeit

Inselkarte 2: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel La“ in dB(A) für den Straßenverkehr zur Ableitung der Schalldämmung der Fassadenbauteile



Hier: Darstellung der LPB ohne Gebäudeabschirmung („Freifeldbedingungen“) Nachtzeit

Die DIN 4109 [Teil 1 + 2 2018-1] sowie die Geräuschimmissionsprognose P 22007 vom 28.10.2022 können im Bauamt des Marktes Hösbach eingesehen werden.

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

- 15.1 Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Plankarte und Artenliste E 1 und – soweit heimisch – E 6. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Der verfügbare Wurzelraum aus vegetationsfähigem Boden soll gem. FLL-Richtlinien mind. 12 m³ betragen. Der Wurzelraum ist von Leitungen freizuhalten.
Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 15.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Flächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.
Bei allen Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden und einzuhalten.
- 15.3 Der Baumbestand im wieder aufzufüllenden Bereich der Tongrube ist zu ernten, Im Anschluss ist eine Aufschüttung mit dem bei der Erschließung des Baugebiets anfallenden Bodenaushub vorzunehmen und es ist damit eine mäßige Hangneigung zu modellieren. Nach der Aufschüttung ist die Fläche mit heimischen Arten gemäß der Artenlisten E5 und

E6 wieder aufzuforsten. Bei der Auswahl der Arten sind der Standort und dessen Wasserhaushalt kleinräumig zu beachten. Die Pflanzung der Bäume ist im forstlichen Verbund von 2 m x 2 m durchzuführen. Die Leitart ist Eiche. Diese wird ergänzt durch Kirsche, Spitz-Ahorn, Speierling, Buche und Ess-Kastanie. Bei den gepflanzten Bäumen ist entweder ein licht- und luftdurchlässiger Einzelstammsschutz als Verbiss- und Fegeschutz vorzusehen oder die gesamte Fläche ist mit einem Hordengatter zu schützen. Die Einzelstammsschutzmaßnahmen sind abzunehmen und zu entsorgen, sobald die Pflanzung eine Höhe erreicht hat, in welcher Verbiss- und Fegeschäden keine Gefahr mehr darstellen. Die Sträucher sind zum Schutz gegen Wildverbiss im Bedarfsfall rechtzeitig mit ungiftigen Verbisschutzmitteln zu behandeln.

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 + 3) Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 30° – 45°. Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach (bis max. 10°) 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. (vgl. auch TF A 10.3)

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, 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 Staffelgeschosse

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

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

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

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

2.1 **Einfriedungen:** Im Allgemeinen Wohngebiet 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 zu begrenzen; einschließlich einer Sockelmauer von max. 0,40 m Höhe
Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune (unbehandelt oder lasiert) zulässig. Die vorgenannten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Draht-/Stahlgitterzäune sowie Gabionen aller Art sind nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen von Vorgärten nur bis max. 60 cm Höhe zulässig (Schutz vor Hundekot). Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Naturstein. Nicht zulässig sind Draht-/Stahlgitterzäune sowie Gabionen aller Art.

Vorgärten werden definiert als der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. erschließender Zuwegung und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Gebäudefront.

2.2 **Stützmauern:** Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von min. 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 bewährte Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben. Stützmauern aus Gabionenwänden und Florwallsteinen sind nicht zulässig.

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

3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

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

4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind 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 Müllbehälterschranken gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

5 Technische Einrichtungen, Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen

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

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

6 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach (aktuelle Fassung 30.01.2014) wird bestimmt, dass der Vorplatz vor Garagen/Carports (Stauraum) als Stellplatz gilt.

Weitergehend gelten folgende Regelungen: Für Gebäude in denen Mietraum nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) vorgesehen ist, sowie in Gebäuden, die dem Seniorenwohnen dienen, sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Festlegung ergänzt den § 3 der wirksamen Stellplatzsatzung und wurde im Marktgemeinderat in der Sitzung am 25.05.2023 entsprechend beschlossen.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen

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.
Das Mindestspeichervolumen der Zisterne beträgt 3.000 l pro Grundstück in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 + 3) und 6.000 l pro Grundstück im Wohngebiet (WA 1).
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Hofflächen kann direkt in den RW-Kanal eingeleitet werden.

D) 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. (vgl. TF B6)

2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Teil 3, Art 8

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).

4 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.

5. Berücksichtigung der Gasleitung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Netzdienste RheinMain ca. 2 bis 2,5 m parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 3456. Die Leitung benötigt einen beidseits verlaufenden Schutzstreifen von insgesamt 5 m Breite, in dessen Mitte sich die Leitung befindet. (vgl. Planzeichnung)

6 Artenschutz

6.1 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:

V 01 Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten

Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

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. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

V 03 Zauneidechsenumsiedlung

Zur Vermeidung des Tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während der Aktivitätsphase abgefangen und in einen bereitgestellten Ersatzlebensraum umgesiedelt.

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:

A 1: Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet zehn Holzbeton-Nistkästen, drei Spechtkästen und zehn Fledermausnaturhöhlen aufzuhängen. Die Kunsthöhlen und Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderter An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

A 2: Anlage eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen

Als Optimierungsmaßnahme für die Zauneidechse ist in räumlicher Nähe zum Baugebiet ein strukturreiches Habitat von mind. 400 m² Fläche für Reptilien zu schaffen. Dies erfolgt auf der Ausgleichsfläche A3 wie unter A 12.3 festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

A 3: Sicherung von Totholzstrukturen vor Eingriff

Wenn es im Bereich des Wäldchens innerhalb des Plangebiets zu einem Verlust von liegendem Totholz kommt (z.B. durch den Bau des Radweges), werden die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam in Bereiche des Wäldchens verbracht, die von dem Eingriff unbeeinflusst bleiben.

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01: Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

E 02: Regionales Saatgut

Bei Ansaaten im Plangebiet sollte nur Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

E 03: Pflanzung von Gehölzen

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

7 Qualifizierter Freiflächenplan

Im Rahmen der Erstellung des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

E) 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		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Hechtrose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	-WolligerSchneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		

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

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	Clematis alpina	- Alpen-Weinrebe
Wisteria sinensis	- Glyzine	Aristolochia durior	- Pfeifenwinde

Artenliste 5 Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Pflanzqualität 1 + 2, 50-80

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Salix alba*	- Silber-Weide
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Sorbus aria	- Mehlbeere
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Quercus rubor	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche	Quercus petraea	- Traubeneiche

* In Gewässernähe zu pflanzen.

Artenliste 6 Sträucher: Pflanzqualität mind. leichte/verpflanzte Sträucher 1+1, 50-80

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Viburnum div. spec.	- Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen		

Artenliste 7 "Klimabäume", klein- / mittel- / schmalkronig (als Hochstämme)

Artenliste 7a Klimabäume: kleinkronig

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne	Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum,
Cercis siliquastrum	- Judasbaum,	Magnolia kobus	- Baum-Magnolie,
Cornus mas	- Kornelkirsche,	Malus hybr. 'Evereste'	- Zierapfel,
Crataegus crus-galli	- Hahnensporn-Weißdorn,	Mespilus germanica 'Nottingham'	- Echte Mispel,
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche	Parrotia persica	- Eisenholzbaum

Artenliste 7b Klimabäume: mittelkronig

Alnus spaethii	- Purpur-Erle	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Quercus palustris	- Sumpf-Eiche,
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitz-Ahorn	Sophora japonica	- Japan. Schnurbaum
Acer rubrum 'Red Sunset'	- Rot-Ahorn,	Sorbus aucuparia	- Eberesche,
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus crus-galli	- Hahnensporn-Weißdorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere,
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	- Lederhülsenbaum	Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde 'Rancho',
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum,	Zelkova serrata	- Japan. Zelkove

Artenliste 7c Klimabäume: schmalkronig

Acer platanoides 'Columnare' - Säulen-Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'
Carpinus betulus 'Lukas' - Säulen-Hainbuche 'Lukas'

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 (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.