WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Planbereich „Quartier Kureck" im Ortsbezirk Nordost

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 4

1 Art der baulichen Nutzung 4
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 4
1.2 Kerngebiete (MK) 4

2 Maß der baulichen Nutzung 5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 5
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 5
2.3 Zahl der Vollgeschosse 5
2.4 Höhe baulicher Anlagen 5

3 Bauweise 6
3.1 Offene Bauweise (o) 6

4 Überbaubare Grundstücksflächen 6

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen 6
5.1 Nebenanlagen 6
5.2 Stellplätze und Tiefgaragen 7

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen 7
6.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen 7
6.2 Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen und Rohre 7

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
7.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen 7
7.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen 8
7.3 Befestigte Flächen 9
7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung 9
7.5 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten 9
7.6 Verglasung der Fassaden 9

8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien 10

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutz 10
9.1 Lärmpegelbereiche 10
9.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen 10

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 15

1 Gestaltung der baulichen Anlagen 15
1.1 Dächer 15

1.2 Gebäudefassaden 15

2 Einfriedungen, Stützmauern 15

2.1 Einfriedungen 15

2.2 Stützmauern 15

3 Grundstücksfreiflächen 16

4 Behandlung und Verwertung von Niederschlägen 16

C Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen 17

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind 17

2 Denkmalschutz 17

D Hinweise 18

1 Anlagenbezogener Gewässerschutz 18

2 Denkmalschutz 18

2.1 Bodendenkmäler 18

2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege 18

3 Artenschutz 19

4 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere 19

5 Heilquellenschutzgebiet 19

6 Stellplatzsatzung 20

7 Baumschutzsatzung 20

8 Gestaltungssatzung 20

9 Kampfmittel 20

10 Grundwasser, Bodenschutz 21

11 Brandschutz 21

12 Mutterboden 21

13 Ordnungswidrigkeiten 21

E Pflanzlisten 22

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5, Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Kerngebiete (MK)

(§ 7 BauNVO)

1.2.1 Die in den Kerngebieten (MK1, MK2) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Die in den Kerngebieten (MK1, MK2) gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Im Kerngebiet MK1 sind innerhalb des Baufensters, welches westlich an den Cansteinsberg angrenzt, sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 3. Obergeschosses allgemein zulässig.

1.2.4 In den anderen Teilen des Kerngebiets MK1 und im Kerngebiet MK2 können sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.5 In dem mit den Eckpunkten A bis D umschlossenen Teil des Kerngebiets MK1 wird die Höhenlage des Kerngebiets wie folgt festgesetzt:

- an den Eckpunkten A und B mit höchstens 123,3 m ü.NN;
- an den Eckpunkten C und D mit höchstens 130,8 m ü.NN.

Die Höhenlage ist eine Fläche, deren räumliche Lage durch die direkte Verbindung der Eckpunkte A bis D beschrieben wird.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) darf die zulässige Grundfläche wie folgt überschritten werden:

- durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert; bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen ebenerdiger Terrassen mitzurechnen;
- durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7.

2.1.2 Im Kerngebiet MK2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 2 und 3, § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

Im WA2-Gebiet sind Staffelgeschosse (Nichtvollgeschosse) nicht zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Die Traufhöhe TH wird bei Gebäuden mit Flachdach am oberen Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

2.4.2 Die Gebäudehöhe GH wird bei Gebäuden mit Flachdach an der oberen Kante der Attika gemessen.

2.4.3 Der Durchdringungspunkt zwischen aufgehender Wand und der Dachhaut für die Traufhöhe TH gilt analog für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach.

2.4.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) darf die Höhe der Attika die festgesetzte Traufhöhe TH um max. 1,1 m überschreiten.

2.4.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Überschreitung höchstens 3,0 m beträgt und eine maximale Grundfläche von 20 m² hat. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von mind. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

2.4.6 In den Kerngebieten (MK1, MK2) ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Überschreitung höchstens 3,0 m beträgt und eine maximale Grundfläche von 50 m² hat. Die Grundfläche darf bis zu 70 m² betragen, wenn sie in zwei oder mehr Aufbauten oder Bauteile gegliedert wird.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (o)

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der offenen Bauweise o sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überschreiten von Baugrenzen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) können die Baugrenzen auf jeweils zwei Gebäudeseiten für Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden, wenn die Überschreitung je Gebäudeseite nicht über die beiden Gebäudefluchten hinaustritt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5.1 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1.1 Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und unterirdischer baulicher Anlagen zulässig. Sofern räumliche oder technische Erfordernis-

se dem entgegenstehen, wird ausnahmsweise auch die Unterbringung innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen.

5.1.2 Ausgeschlossen sind:

- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Gartenhäuser und -schuppen.

5.2 Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5.2.1 Stellplätze (St) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2.2 Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig und sind in den oberirdisch sichtbaren Bereichen mit Fassadenbegrünung und hellen Fassadenfarben zu versehen.

5.2.3 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2.4 Pro festgesetztem Einfahrtsbereich ist nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer max. Breite von 6,0 m, gemessen entlang der Gehweghinterkante, zulässig.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.2 Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen und Rohre

Für Ver- und Entsorgungsleitungen und Rohre, die sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen (2,0 m, bei mehreren Kabeln 2,2 m) erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 Begrünung des Stadtplatzes am Kureck

Auf der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche sind mindestens 3 Laubbäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 80-

90 cm und 4 Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 50-60 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.1.2 Anpflanzen auf Baugrundstücken

Auf den nicht über- oder unterbauten Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar.

7.1.3 Dachbegrünung von Gebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und dem Kerngebiet MK2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m^2 in einem Umfang von mindestens 50 % der Dachfläche extensiv oder intensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.

7.1.4 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste E zu bepflanzen. Soweit im Einzelfall zwingende Gründe vorliegen, darf die Mindesthöhe ausnahmsweise unterschritten werden. Von der Festsetzung ausgenommen sind Pflanzflächen über Tiefgaragendächern, die bauliche Anlagen gliedern.

7.1.5 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Je angefangenem 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.1.6 Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 50-60 cm haben, sonstige Ersatzpflanzungen für Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 25-30 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe. Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang von 50-60 cm bzw. 25-30 cm aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

7.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und alle übrigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde. In diesen Fällen sind die zu entfernenden Einzel-

bäume durch Neupflanzungen von Bäumen in Anlehnung an die Pflanzenliste E zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.

7.2.2 Auf den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtgestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind zu ersetzen.

7.3 Befestigte Flächen

7.3.1 Befestigte Freiflächen

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

7.3.2 Terrassenflächen

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² zulässig und dürfen versiegelt sein.

7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

7.5 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

7.5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) ist der Einbau von Nistkästen für Mauersegler, Schwalbenarten sowie für Fledermäuse vorzusehen. Insgesamt sind 28 Nistkästen anzubringen, je zur Hälfte Vogel- und Fledermauskästen.

7.5.2 In den Kerngebieten (MK1, MK2) sind 8 Nistkästen im Bereich der Bestandsgebäude und/oder an hohen Stützmauern anzubringen (2x für Mauersegler, 4x für Schwalben, 2x für Fledermäuse). In den Randbereichen des Planungsgebiets zum Paulinenhang und zur Prinzessin-Elisabeth-Straße sind außerdem 20 Nistkästen an Bäumen anzubringen (10x Vogelkästen und 10x Fledermauskästen verschiedener Bautypen). Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

7.6 Verglasung der Fassaden

7.6.1 Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus

Gründen des Artenschutzes nicht zulässig. Raumhohe Verglasung ist jedoch möglich.

7.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und im Kerngebiet MK2 ist bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 6 m^2, die nicht durch Bauteile unterbrochen werden, ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

7.6.3 Im Kerngebiet MK1 ist bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 9 m^2, die nicht durch Bauteile unterbrochen werden, ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereiche

In den Kerngebieten (MK1, MK2) sind Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen in der Spalte 3 der in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Immissionspunkte sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

9.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In den Kerngebieten (MK1, MK2) sind in Schlafräumen, Kinderzimmern oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn diese Räume zur Belüftung erforderliche Fenster an jenen Fassaden besitzen, die in Spalte 4 der nachfolgenden Tabellen mit „ja“ gekennzeichnet sind, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Immissionspunkte sind im folgenden Lageplan dargestellt.

Lage der Immissionspunkte

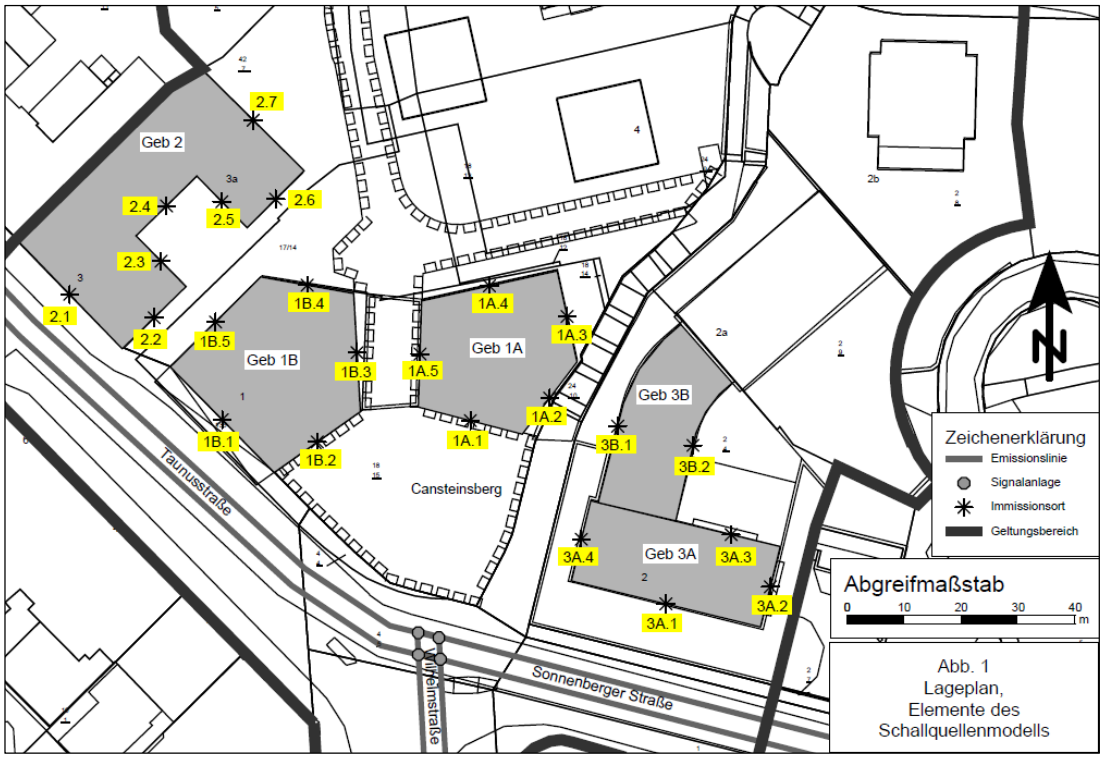

Abb. 1
Lageplan,
Elemente des
Schallquellenmodells

MK1 | Gebäude 1A

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
1A.1	EG-19.OG	IV	ja
1A.2	EG-3.OG	III	ja
	4.OG-8.OG	IV	ja
	9.OG-19.OG	III	ja
1A.3	EG-3.OG	I	
	4.OG-10.OG	II	
	11.OG-18.OG	I	
	19.OG	II	
1A.4	EG-19.OG	I	
1A.5	EG	II	
	1.OG-18.OG	III	ja
	19.OG	II	

MK1 | Gebäude 1B

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
1B.1	EG-4.OG	V	ja
1B.2	EG-4.OG	IV	ja
1B.3	EG-4.OG	III	ja
1B.4	EG-4.OG	I	
1B.5	EG-4.OG	III	ja

MK1 | Gebäude 2

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
2.1	EG-3.OG	V	ja
	4.OG	IV	ja
2.2	EG-3.OG	IV	ja
	4.OG	III	ja
2.3	EG-4.OG	I	
2.4	EG-4.OG	I	
2.5	EG-2.OG	I	
	3.OG-4.OG	II	
2.6	EG	I	
	1.OG-4.OG	II	
2.7	EG-4.OG	I	

MK2 | Gebäude 3A

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
3A.1	EG	IV	ja
	1.OG-3.OG	V	ja
	4.OG-6.OG	IV	ja
3A.2	EG-6.OG	III	ja
3A.3	EG-6.OG	I	
3A.4	EG-6.OG	IV	ja

MK 2 | Gebäude 3B

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
3B.1	EG-6.OG	III	ja
3B.2	EG-3.OG	I	
	4.OG-6.OG	II	

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

Dachform

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden.

1.2 Gebäudefassaden

Die Gebäudefassaden in den WA-Gebieten sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

2 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,5 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Hecken aus Laubgehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste E für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

2.1.2 Änderungen und Erneuerungen im Bereich der Einfriedung entlang der Prinzessin-Elisabeth-Straße orientieren sich am Bestand.

2.2 Stützmauern

2.2.1 Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind folgende Bauweisen zulässig:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung,
- Natursteinmauerwerk,
- Trockenmauer.

2.2.2 In den Kerngebieten (MK1, MK2) ist zusätzlich die Verwendung von Sichtbetonmauern zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) sind die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

C Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Grenze zum sogenannten „Arsenbelastungsgebiet“ der LH Wiesbaden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen. Im Verlauf von Erd- und Baumaßnahmen ist seitens des Vorhabenträgers die Problematik durch Benennung und Festschreibung geeigneter Maßnahmen entsprechend darzustellen und zu lösen.

Bei Anfallen von Erdaushub (Überschussboden) ist dieser zu beproben und auf Belastungen durch Arsen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Arsenbelastung sind bei Erdarbeiten die hierzu gängigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft – BGR 128, Technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 534). Weitere Informationen erteilt hierzu das RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde. Nutzungsbedingte Bodenbelastungen konnten für das Plangebiet nicht nachgewiesen werden (siehe Begründung Teil VII (Umweltbericht), Nr. 5.1 Bodenhaushalt). Eine Flächenbezeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit der Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind (s.o).

2 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die gekennzeichneten Bauten Adolfsberg Nr. 2, Nr. 3 und Sonnenberger Straße Nr. 2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.

Ebenso unter Denkmalschutz steht die Fassade des Gebäudes Taunusstraße 3.

Der gesamte Grundstücksbereich der Villenanwesen Adolfsberg 2 und 3, die Grundstücke Taunusstraße 1 und 3, das Grundstück Sonnenberger Straße 2, 2 a und b ist im Planentwurf lt. Denkmaltopographie I.1 als Gesamtanlage I „Stadtzentrum oder ‚Engere Stadt‘“ (Denkmalschutz als Gesamtanlage i. S. d. § 2 Abs. 2 HDSchG) gekennzeichnet. Die Prinzessin-Elisabeth-Straße und die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche sind im Planentwurf lt. Denkmaltopographie I.1 als

Gesamtanlage II „Nördliches Villengebiet“ (Denkmalschutz als Gesamtanlage i. S. d. § 2 Abs. 2 HDSchG) gekennzeichnet.

Die Stützmauer des ehemaligen Villengartens östlich der Straße Adolfsberg im Anschluss nördlich an die Gesamtanlage ist Sachteil i.S.d. § 2 Abs. 1 HDSchG.

D Hinweise

1 Anlagenbezogener Gewässerschutz

(§ 41 HWG und Anlagenverordnung VAwS)

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

2 Denkmalschutz

2.1 Bodendenkmäler

(§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalspflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden-@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65289 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf eine mögliche Nekropole aus provinzialrömischer Zeit. Eine mögliche Verdachtsfläche liegt im Bereich der Bestandsvillen am Adolfsberg. Bodeneingriffe sind daher in Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) archäologisch zu begleiten.

2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 16

HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen und vorzulegenden Auftragsunterlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 11 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen können mit Bußgeldern bis zu 500.00,00 Euro (fünfhunderttausend) geahndet werden.

3 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

4 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnen-abläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben und Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorläufigen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Alle Eingriffe in den Untergrund bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes / Untere Wasserbehörde. Ein Grundwasseraufstau (temporär und permanent) durch Bauvorhaben ist unzulässig.

Die natürlichen Fließverhältnisse des Grundwassers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Grundwasserhaltungen und -absenkungen sind grundsätzlich unzulässig, sie können nur im Einzelfall lokal begrenzt durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden. Vor, während und nach Eingriffen in den Untergrund ist ein Monitoring der Grundwasserverhältnisse (Stichtagmessungen, Feldparameter) erforderlich und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Verwendung von wassergefährdenden Bau- und Betriebsstoffen ist unzulässig.

6 Stellplatzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i.V.m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7 Baumschutzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i.V.m. § 30 HENatG)

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

8 Gestaltungssatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i.V.m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9 Kampfmittel

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

10 Grundwasser, Bodenschutz

Vor einer Umnutzung oder Neubebauung des Grundstücks Flur 83 Flurstück 18/15 ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Bei Rückverfüllungen anstehender Böden und angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 zu Grund zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit.

11 Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,5 m betragen. Die Statik der Tiefgaragen muss für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t).

Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeug müssen so ausgelegt werden, dass andere Feuerwehrfahrzeuge diese Bereiche passieren können.

12 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

E Pflanzlisten

Die Anzahl gepflanzter Nadelgehölze darf 10 % der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

Pflanzliste 1: heimische Laubbäume

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans nigra	Schwarznuss
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2: standortgerechte Laubbäume

Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus ilex	Stein-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum

Pflanzliste 3: Nadelbäume

Cedrus atlantica	Atlas-Zeder
Ginkgo biloba	Ginkgo Baum
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus mugo	Berg-Kiefer
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer

Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Pflanzliste 4: heimische Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Taxus baccata	Eibe

Pflanzliste 5: sonstige Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Ilex crenata	Japanische Hülse
Magnolia i. S.	Magnolie
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Prunus i. S.	Zierkische
Rhododendron i. S.	Azalee
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Syringa meyeri	Zwergflieder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Pflanzliste 6: Obstbäume

hessische Apfelsorten:
Ditzels Rosenapfel, Dorheimer Streifling, Gestreifter Matapfel, Heuchelheimer Schneeapfel, Metzrenette, Spitzrabau

Birne:
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling

hessische Süßkirschen: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe
Zwetschke: Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzliste 7: Kletterpflanzen

Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Lonicera i.S.	Heckenkirsche
Campsis radicans	Trompetenblume
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen