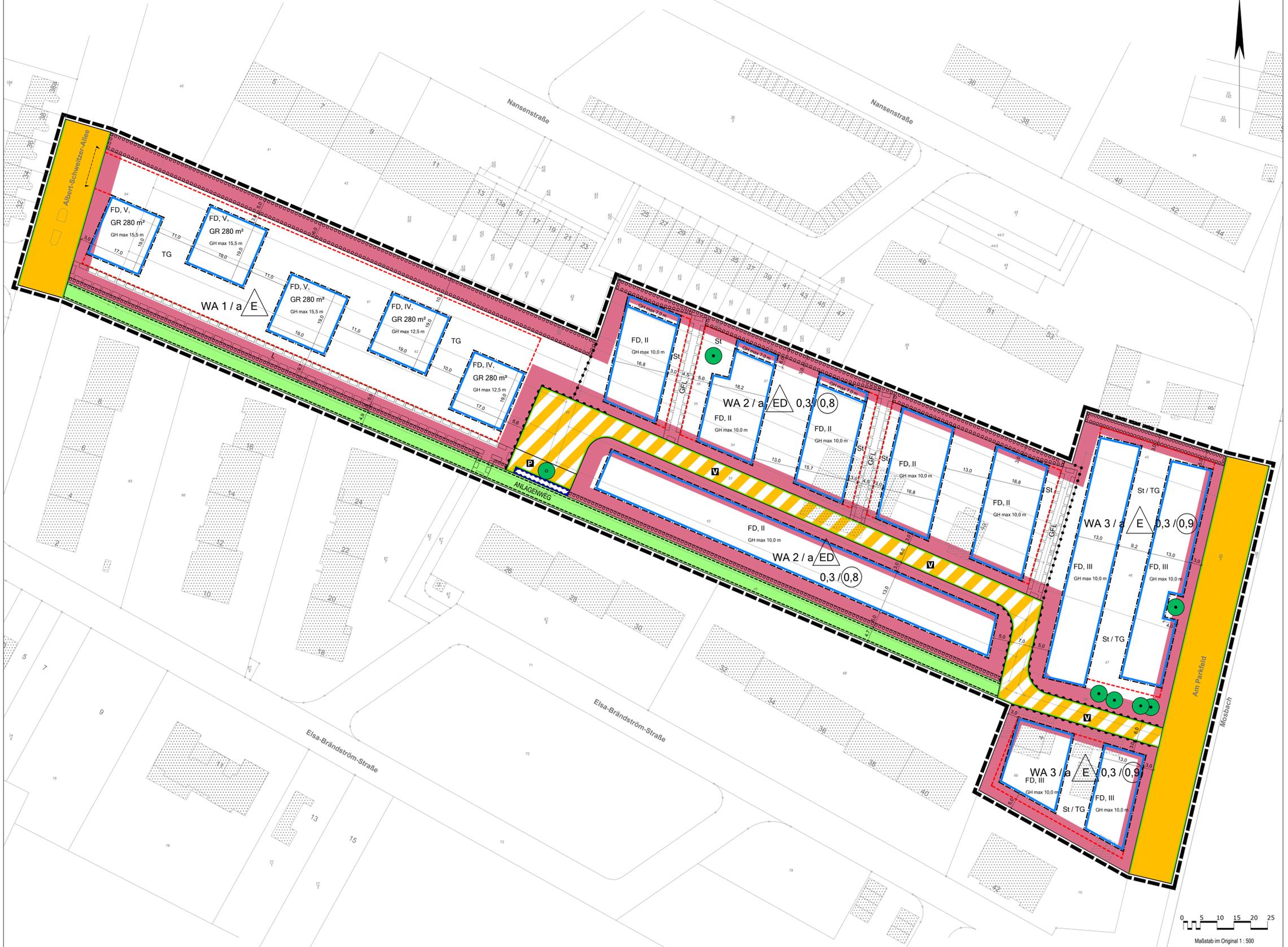


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA 1 Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß</p> <p>0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>GR 280 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß</p> <p>GH max max. Gebäudehöhe in Meter</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>a Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)</p> <p>E nur Einzelhäuser</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>Baugrenze</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— öffentliche Verkehrsfläche</p>	<p>— öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>V verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>P öffentliche Parkfläche</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Grünflächen</p> <p>— öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:</p> <p>— Anlagenweg</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>— Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen zum Anpflanzen</p> <p>— Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen</p> <p>— Anpflanzen von Bäumen</p> <p>— Erhaltung von Bäumen</p> <p>— Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</p> <p>— Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten</p> <p>St Stellplatz</p> <p>Ga Garage</p> <p>TG Tiefgarage</p> <p>— Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer / Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>— Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</p> <p>FD Flachdach</p>
--	--	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Im WA1-Gebiet und im WA3-Gebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Im WA2-Gebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Im WA1-Gebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 1.400 m² (5 x 280 m²) durch die Grundflächen der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (einschließlich ebenerdiger Terrassen) und 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 um insgesamt 2.000 m² überschritten werden.

2.1.2 Im WA2-Gebiet darf auf Grundstücken mit Einzelhäusern die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.3 Im WA2-Gebiet darf auf Grundstücken mit Doppelhäusern die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.4 Im WA3-Gebiet darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände einzu beziehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (TH, FH)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudewand.

2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung).

2.3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen.

2.3.4 Im WA1-Gebiet ist aus technischen Gründen (z. B. notwendige Aufzugsverfahren) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 1,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² zulässig. Die betreffenden Bauteile müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1.1 In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 17 m Gesamtlänge zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2.1 Baugrenzen können auf jeweils zwei Gebäudeseiten für Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht über die seitlichen Gebäudeflächen hinausragt.

4 Mindestmaße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA2-Gebiet betragen die Mindestgrößen der Baugrundstücke für Einzelhäuser 375 m² und der Baugrundstücke für Doppelhäusern 250 m².

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1.1 Im WA1-Gebiet sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

5.1.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2.1 Im WA1-Gebiet sind Stellplätze und Garagen (Ga) nicht zulässig.

5.2.2 In den WA2-Gebieten sind Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2.3 Im WA3-Gebiet sind Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.3.1 Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3.2 Pro festgesetzter Tiefgarage ist je Grundstück im WA1- und WA3-Gebiet nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 7,0 m zulässig, gemessen an der Gehweghinterkante.

6 Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Bauweise
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6.2 Schutzstreifen

Entlang des Abwasserkanals, der in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg und innerhalb des östlich anschließenden verkehrsunfähigen Bereichs liegt, ist ein Schutzstreifen von 3 m Breite bedarfsfalls der Kanalachse von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tierweidenden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den mit der Randsignatur für die Regelung für den Wasserabfluss gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung von Offenen

Regenwasserrückhalteanlagen, die dazugehörigen Zulaufgräben, -müden, Zuleitungen sowie Überlaufbauwerke zulässig. Die maximal zulässige Einbautiefe beträgt 0,40 m.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die räumliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im WA2-Gebiet darf um bis zu 3 m verschoben werden, soweit technische Gründe (z. B. Ausbau der Verkehrsflächen) oder sonstige Gründe (z. B. Parzellierung der Baugrundstücke) dies erfordern.

9 Maßnahmen und Flächen für 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 und 25, ab) BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1.1 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen darf um bis zu 5 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

9.1.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind vorrangig Bäume und Sträucher in lockerer, gruppenhafter Anordnung zu pflanzen. Vorhandene, standortgerechte Bäume sind zu erhalten.

9.1.3 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg sind Bäume, Sträucher oder Hecken zu pflanzen, wobei zwischen Baumkronen Durchmesser einzuhalten ist. Die Festsetzung gilt nicht innerhalb von Schutzstreifen für Leitungen. Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten.

9.1.4 Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

9.1.5 Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten sind grüntrichtig anzulegen. Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 375 m² ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Grundstücken mit einer Größe von mehr als 375 m² ist je angefangene 375 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. In allen Fällen sind die Bäume bei Abgang gleichwiegend zu ersetzen. Vorhandene oder nach den Absätzen 9.1.2 und 9.1.3 angepflanzte Bäume werden angerechnet.

9.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan durch Planzeichnungs festsetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamts der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch wertliche Neupflanzungen zu ersetzen.

9.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

9.3.1 Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/25 cm, Stammumfang in 1,0 m Höhe) gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet.

9.3.2 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 80 cm hohen Vegetationserschicht für eine intensive Begrünung zu überdecken und zu begrünen.

9.4 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

9.5 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mehr als 10 cm betragen.

9.6 Befestigte Flächen

9.6.1 Stellplätze und Zufahrten
Ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Davon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

9.6.2 Befestigte Freiflächen
Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern. Wege dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

9.6.3 Terrassenflächen
Pro Wohneinheit mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit einer Größe von bis zu 20 m² zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

9.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchteingänge, die kein Licht nach außen emittieren, zulässig.

9.8 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

9.8.1 Die im Geltungsbereich vorhandenen Nisthilfen sind vor Beginn der Baumaßnahmen, außerhalb der Bauzeit zu bergen und nach Abschluss der Baumaßnahmen an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.

9.8.2 Bei Neubauten sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vögelarten, wie Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussegler, sowie für Fledermäuse einzuplanen. Dazu ist je Gebäudekörper mindestens eine künstliche Nisthilfe oder ein Quartier einzubauen.

9.8.3 Gebäude sind unmittelbar vor den Abrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im WA1-Gebiet sind die Fassaden der Dachgeschosse im Hinblick auf Materialität und Farbgebung so zu gestalten, dass die Dachgeschosse visuell als eigenständige Wohnenebene wahrgenommen werden. Es sind ausschließlich helle Farböne zulässig.

1.2 Werbeanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelultraviolette Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

1.2.3 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen und Botschungen sind unzulässig. Zulässige Anlagen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 m²,

- an Einfriedungen 1,0 m²,
- an Gebäuden und Mauern 2,5 m².

1.2.4 Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.2.5 Werbeanlagen auf oder über dem Dach sind unzulässig.

2 Einfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Die vordere und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,7 m mittlerer Höhe nicht überschreiten.

2.2 Im WA1-Gebiet sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg nicht zulässig.

2.3 Im WA2-Gebiet sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg als standortgerechte Hecken und hinterleitzende Zäune zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßennbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortstosen Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen, Stützgräben und Zuleitungen zu sammeln und zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen im WA2-Gebiet.

C Hinweis

1 Sicherung von Bodendenkmälern
(§ 20 HDöSchG)

Bei Bodeneingriffen in der östlichen Hälfte des Plangebiets, zwischen der westlichen Grenze des WA2-Gebiets und der Straße Am Parkfeld, ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 19 HDöSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Vor der Durchführung eine Nachforschungsanmeldung beim Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de, Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

Für Bodeneingriffe im verbleibenden, westlichen Teil des Planungsgebietes können weiterhin jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z. B. Scherben, Steinfragmente entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (HDöSchG) unverzüglich an hessen Archäologie oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDöSchG).

2 Brandschutz

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen sind untereinander kleiner als 150 m Laufflinie zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h ist für den Grundschutz über die Dauer von 2 Stunden herzustellen. Die Hydranten müssen jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Hydranten sollen nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen und die Entnahme von Wasser muss leicht möglich sein. Eventuell erforderliche Löschwasserarmen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie der FAS 05 R1 zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger Lkw mit einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t anzunehmen. Die Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen.

Zur Tragfähigkeit von Decken wird auf die DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist.

3 Kampfmittel

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenwurfgebiets befindet, ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelmaßnahme erforderlich.

Mit einer Luftbildauswertung wurde ein Verdachtspunkt in der Albert-Schweitzer-Allee ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor dem Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb der Baufeldes / Grundstücks befindet und ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelnen hat die für das Bauverfahren zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Fläche einer ehemaligen Erwerbglärnerei ("Am Parkfeld 4a") umwelttechnisch untersucht. Laut Aktenlage wurden hier über einen längeren Zeitraum größere Mengen wassergefährdender Stoffe unsachgemäß gelagert (u. a. Heizöl, Diesel, Hydrauliköl, Motoren- und Altöl), wodurch sich ein konkreter Verdacht auf mögliche Schadstoffbelastungen des Bodens begründete.

Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen wurde lediglich eine oberflächennahe, kleinräumige Belastung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen, welche den hier anzuwendenden Beurteilungswert für schädliche Bodenverunreinigungen deutlich unterschreitet (Bericht des Ing.-Büros CDM Smith, Bingen vom 22.03.2016). Eine Flächenkennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB des Arealis ist daher nicht erforderlich.

Bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des 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. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erhält das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat UW 41, Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.

5 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Herrchen und Schmitt, 2015: Artenschutzgutachten Projektentwicklung "Parkfeld" in Wiesbaden-Biebrich). Die dort getroffenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Gartenschwanz zu beachten. Hierzu sind im Bereich des Schlossparks Biebrich und / oder in den benachbarten durchgründeten Siedlungs- und Kleingartenflächen

mindestens sechs spezielle Nistkästen für den Gartenschwanz vor Beginn der Baumaßnahmen aufzuhängen; die jährliche Kontrolle und Reinigung durch einen ornithologischen Sachverständigen ist sicherzustellen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsorte zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen diese Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

6 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 Hinneinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinneabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenaabgänge sollen an einer Wagenselle mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zerstücke sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranlagen sollen durch geeignete Mittel kerntlich gemacht werden.

7 Klimaschutz

Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets und zur Reduktion der bioklimatischen Belastung im Nahbereich der Gebäude, sollen entsprechend den landesrechtlichen Festsetzungen, bei der Farbgebung der Gebäudefassaden möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude so zu gestalten, dass bezogen auf alle Fassadenflächen im Mittel ein AlbedoWert (Grad der Reflexion) von mindestens 30 % erreicht wird.

8 Stellplatzsattung
(§ 84 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.

9 Baumschutzsattung
(§ 30 HENaG)

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 zu beachten.

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

10 Gestaltungssattung
(§ 84 und 81 Abs. 1 HBO)

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

11 Mutterboden

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

12 Grundwasserabsenkungen

Bei notwendigen Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Behandlung des geförderten Grundwassers mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vorfeld abzustimmen.

13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) 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).

D Pflanzliste

1 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heister: 2 x verpflanzt, Größe 150-200 cm.
- Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzt, Größe 60-100 cm.
- Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.
- Bodendeckende Gehölze: 3-4 Triebe, Größe 20-30 cm, Topfballen.
- Bodendeckende Stauden: 3-4 Triebe, Topfballen.