

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „LindeQuartier“  
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

In den festgesetzten WA-Gebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.1.2 Festsetzung der Nutzung für bestimmte Geschosse im WA-3-5 Gebiet  
(§ 1 Abs. 7 u. Abs. 9 BauNVO)**

Im WA-3-5 Gebiet sind im Erdgeschoss nur die in § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO genannten „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig.

**2 Bestimmung des Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 17 BauNVO)**

**2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u. § 19 BauNVO)**

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen, für die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnutzung der maximal zulässigen Größe der Grundfläche ist zulässig, auch dann, wenn die maximal zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO), für das Baugrundstück, überschritten wird.

**2.1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf in den WA-Gebieten durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu der, in der folgenden Tabelle, festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Absatz 2.1 Satz 2 gilt entsprechend.

| Gebiet | Grundfläche (§19 (4) BauNVO) in m2 |
|--------|------------------------------------|
| WA-1   | 5.599                              |
| WA-2   | 8.340                              |
| WA-3   | 6.581                              |
| WA-4   | 5.704                              |
| WA-5   | 6.597                              |
| WA-6   | 7.615                              |
| WA-7   | 4.364                              |

| Gebiet | Grundfläche (§19 (4) BauNVO) in m2 |
|--------|------------------------------------|
| WA-8   | 2.712                              |

Bei Anrechnung von Feuerwehrezufahrten auf nicht unterbauten Flächen, ist die Einhaltung der festgesetzten Grenze nicht erforderlich, wenn diese Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Grünflächenanteil von mind. 60%, hergestellt werden.

## **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO ist in den zeichnerischen Festsetzungen, für die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

## **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe (GH), in m ü. NN. ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben um max. 0,40 m abgewichen werden:

1. aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Ableitung von Niederschlagswasser,
2. zur Herstellung barrierefreier Gebäudezugänge,
3. zur Verbesserung der Nutzbarkeit der wohnungsnahen Freiräume auf Erdgeschossniveau,
4. zur Optimierung der Erschließungssituation von Tiefgaragen,
5. bei Vergrößerung der Geschosshöhen durch den Einbau kontrollierter Raumlüftungen.

Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude, höchste schattenwerfende Kante) gemessen.

### **2.3.1 Staffelgeschoss**

In den WA-Gebieten ist das oberste Geschoss, bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe (GH), als Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) auszubilden (§ 4 Abs. 2 HBO).

### **2.3.2 Überschreitung der Gebäudehöhe**

Haustechnische Anlagen, wie z.B. Gebäudeaufzüge und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solarthermie, Fotovoltaik) können die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Sie sind von der Gebäudeaußenkante um mindestens 1,50 m abzurücken.

## **2.4 Geschossfläche (§ 16 Abs.1 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen, für die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt (§ 16 (5) BauNVO).

Die Ausnutzung der maximal zulässigen Größe der Geschossfläche ist zulässig, auch dann, wenn die maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO), für das Baugrundstück, überschritten wird.

## **2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Mindesthöhenlage, m ü. NN., des Rohfußboden EG (EFH) ist in den zeichnerischen Festsetzungen, für die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben, um max. 0,40 m abgewichen werden:

1. aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Ableitung von Niederschlagswasser,
2. zur Herstellung barrierefreier Gebäudezugänge,
3. zur Verbesserung der Nutzbarkeit der wohnungsnahen Freiräume auf Erdgeschossniveau,
4. zur Optimierung der Erschließungssituation von Tiefgaragen.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. § 23 BauNVO)**

#### **3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Die „offene Bauweise“ ist, für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen, in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

#### **3.2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die „abweichende Bauweise“ ist, für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen, in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind nur Gebäudelängen über 50 m, zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der zeichnerischen Festsetzung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile (Terrassen, Erker, Vorsprünge, Balkone, Dachterrassen etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 2,0 m je Wohneinheit zulässig.

#### **3.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Bau NVO)**

In den WA-Gebieten sind Nebenanlagen in Form von Gartenhütten und - Schuppen unzulässig, auch dann, wenn diese nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO u. § 9 Abs. 3 BauBG)**

#### **4.1 Fläche für Stellplätze in Tiefgaragen und dafür ausgewiesene Flächen**

Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an privaten Stellplätzen ist in Tiefgaragen und auf den in den zeichnerischen Festsetzungen dafür ausgewiesenen Flächen, unterzubringen.

#### **4.2 Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen**

##### **4.2.1 Standorte der Ein- und Ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ist nur an den, in den zeichnerischen Festsetzungen mit Ein-/ Ausfahrt gekennzeichneten Standorten, zulässig. Von der Lage der festgesetzten Ein- und Ausfahrten ist eine Abweichung von max. 10 m, in beiden Richtungen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig.

Weitere Standorte der Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind als Ausnahme zulässig, wenn dadurch Großgaragen vermieden werden können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

#### **4.2.2 Anzahl der Ein- und Ausfahrtsbereiche pro Standort**

Die Anzahl, die Lage und die Breite der Grundstückszufahrten/ Tiefgaragenzufahrten wird seitens des Tiefbau- und Vermessungsamtes im Zuge der Bauanträge gemäß der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden geprüft.

#### **4.3 Oberirdische private Stellplätze und Garagen**

In den WA-Gebieten sind oberirdische private Stellplätze nur auf den, mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen, auf den in den zeichnerischen Festsetzungen, festgesetzten Flächen zulässig. Standortabweichungen bis zu 10 m sind zulässig. Oberirdische Garagen u. Carports sind unzulässig.

### **5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung: "Soziale Zwecke". Die nähere Zweckbestimmung wurde in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

### **6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

#### **6.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit einem Vegetationsflächenanteil von mindestens 45% herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage / Anlagenweg“**

Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Uferpromenade“, ist in den zeichnerischen Festsetzungen nach der näheren Zweckbestimmung und den getroffenen Festsetzungen in die Teilbereiche Nr. 1 - Nr. 5 gegliedert. Für die Teilbereiche gelten die folgenden Festsetzungen.

##### **6.2.1 Nr. 1 - Extensivrasen**

Die Fläche Nr. 1 ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut Kräuterrasen) einzusäen und als maximal 4-schüriger Extensivrasen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 2,50 m und das Aufstellen von Sitzbänken sind zulässig.

##### **6.2.2 Nr. 2 - Spielbereiche**

Die Fläche ist wie Nr. 1 herzustellen. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den erforderlichen Fallschutz-Belägen und das Aufstellen von Sitzbänken sind zulässig. Der Anteil versiegelter Flächen darf 20% nicht überschreiten. In den Spielbereichen entlang der Uferböschung ist eine wirksame Abgrenzung (z. B. Zaun) vorzusehen.

##### **6.2.3 Nr. 3 - Böschung**

Die Böschung ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut Landschaftsrasen mit Kräutern) einzusäen und als Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

#### **6.2.4 Nr. 4 - Zentraler Platz**

Mindestens 40 % der Fläche des zentralen Platzes sind als Grünfläche anzulegen.  
Auf dem zentralen Platz sind mindestens 5 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

#### **6.2.5 Nr. 5 - Anlagenweg**

Auf der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist ein öffentlicher Anlagenweg in einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Der Anlagenweg ist mit 3,50 m breiten Wegen mit den Planstraßen/ Wendeanlagen zu verbinden.

#### **6.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Jugendtreff - Multifunktionsfläche“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendtreff - Multifunktionsfläche“ ist mit einem Vegetationsflächenanteil von mindestens 20% herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **6.4 Artenliste für Vegetationsflächen in öffentlichen Grünflächen**

Die Vegetationsflächen sind überwiegend mit Arten gem. Pflanzliste zu bepflanzen (s. Teil E, die Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen).

#### **6.5 Ausschluss von Umweltbelastungen bei öffentlichen Grünflächen**

Bei den unversiegelten Flächenanteilen der öffentlichen Grünflächen (z.B. Vegetationsflächen), im Bereich der gem. § 9, Abs. 5 Abs.3 BauGB gekennzeichneten Flächen, muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der vorausgegangenen Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Anforderungen werden in dem am 20.07.2017 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 BBodSchG geregelt.

### **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 4 Abs.3 Satz 1 BBodSchG sowie § 5 Abs. 2 BBodSchV)**

#### **7.1 Herstellung von privaten Erschließungsflächen auf Grundstücken**

Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Fugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

#### **7.2 Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach den Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abzustimmen.

#### **7.3 Artenschutz**

##### **7.3.1 Quartiersstandorte der Zwergfledermaus**

Als Ersatz für die Beseitigung von potentiellen Quartiersstandorten der Zwergfledermaus sind, der Abbruchmaßnahme vorlaufend, neue Quartiersmöglichkeiten durch das Anbringen von 25 Fledermauskästen im öffentlichen Umfeld des Lindeareals zu schaffen.

### **7.3.2 Nisthilfen für Baum-, Höhlen- und Nischenbrüter**

Als Ersatz für gerodete Gehölzbestände sind zeitlich vorlaufend Nisthilfen für Baum-, Höhlen- und Nischenbrüter im öffentlichen Umfeld des Lindeareals anzubringen: 9 Stück für Blaumeise, 12 Stück für Kohlmeise, 3 Stück für Turmfalken sowie 30 Stück für Haussperling.

### **7.3.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

### **7.3.4 Nist- und Quartiershilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse**

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

### **7.3.5 Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken**

Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Der Schlagabraum ist zu häckseln oder abzufahren, um eine weitere Brut zu vermeiden. Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten. Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

### **7.3.6 Abbrucharbeiten**

Während der Abbrucharbeiten darf die Fassadenverkleidung an den flusszugewandten Gebäudeseiten nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus, also nicht zwischen dem 20. Mai und dem 15. August, abgenommen werden. Falls während der Abbrucharbeiten ein besetzter Turmfalkenbrutplatz auf oder an einem Gebäude vorhanden sein sollte, bleibt dieser Gebäudeteil bis zum Flüge werden der Jungvögel vom Abbruch ausgenommen.

### **7.3.7 Vorkehrungen gegen Vogelschlag**

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

### **7.3.8 Erfüllung der artenschutzrechtlichen Auflagen**

Die artenschutzrechtlichen Auflagen sind vor Beginn der Arbeiten durch die Untere Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen. Eine entsprechende Abnahmebescheinigung ist dem Bauaufsichtsamt vor Baubeginn vorzulegen.

#### **7.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einer trocken-warmen Ruderalflur**

Als Lebensraumangebote für Mauereidechsen und Heuschreckenarten ist eine mind. 5 m breite Fläche entlang der Gleisanlagen als trocken-warme Ruderalflur zu entwickeln. Die Flächen sind mit Sand-, Schotter und Bruchsteinanteilen im Oberboden anzulegen, ebenso können Drahtschottergabionen eingebaut werden. Zusätzlich sind Totholzanteile einzubauen. Abschnittsweise ist eine kräuterreiche Saatgutmischung (Regio-Saatgut für Biotopentwicklungsflächen auf Magerstandorten) einzusäen.

##### **7.4.1 Sicherung des Lebensraumes von Mauereidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte**

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, am Übergang zu den Gleisanlagen der Bahn, sind Mauereidechsen-Grenzbereiche auf einer Länge von 50 m (an einem Stück oder in mehreren Teilbereichen von mindestens 10 m Länge) herzustellen. Diese Grenzbereiche sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse zu erhalten bzw. zu fördern. Entlang der Maßnahmenfläche ist ein fester Zaun auf Drahtschottergabionen oder auf Schotterflächen mit angehäuften Schotter- bzw. Steinriegeln herzustellen. In diesem Bereich dürfen keine stark bestattenden Bäume entlang der Gabionen oder Schotterflächen angepflanzt werden.

#### **7.5 Bodenmaterial für unversiegelte Flächen**

Auf den unversiegelten Freiflächen ist als durchwurzelbare Bodenschicht Bodenmaterial gemäß Tabelle 1 (siehe Anhang 1, Oberer Verfüllbereich) des durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 20.07. 2017 genehmigten Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan zu verwenden. Die Schichtdicke ist abhängig von der geplanten späteren Bepflanzung, sie kann bei Stauden und Gehölzen sowie Zier- und Nutzpflanzen bis zu 100 cm betragen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt im Bereich anzupflanzender Bäume mindestens 2 Meter. Diese Bereiche dürfen nicht von Recyclingmaterial unterlagert werden („Flächen mit Bodenanschluss“).

#### **7.6 Pflegemaßnahmen „Parkanlage / Anlagenweg“**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Anlagenweg“, ist im Teilgebiet Nr. 3 „Böschung“, maximal ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

#### **7.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB u. § 9 Abs.1a i. V .m. § 8 BNatSchG)**

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen Ziff. 7.3 „Artenschutz“, Ziff. 7.4 „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einer trocken warmen Ruderalflur“ und Ziff. 7.6 „Pflegemaßnahme Parkanlage / Uferpromenade“ sind den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

### **8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

#### **8.1 Zweckbestimmung der Gemeinschaftsanlagen „Mehrgenerationenplätze“**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Mehrgenerationenplätze“ dienen dem Aufenthalt der Bewohner und dem Spielen von Kleinkindern. Sie sind dieser Funktion gemäß auszustatten. Die Flächen dürfen nicht durch Einfriedungen unterteilt werden.

Für die Mehrgenerationenplätze ist ein Vegetationsflächenanteil von mindestens 50 % festgesetzt.

## 8.2 Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind den WA-5 und den WA-6-Gebieten zugeordnet.

## 9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### 9.1 Lastfall für die objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgend festgesetzten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall, der wie folgt definiert ist:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 3. OG.

### 9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

| Spalte | 1                | 2                                           |
|--------|------------------|---------------------------------------------|
| Zeile  | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)] |
| 1      | I                | bis 55                                      |
| 2      | II               | 56 bis 60                                   |
| 3      | III              | 61 bis 65                                   |
| 4      | IV               | 66 bis 70                                   |
| 5      | V                | 71 bis 75                                   |
| 6      | VI               | 76 bis 80                                   |
| 7      | VII              | > 80 <sup>a</sup>                           |

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Lärmpegelbereiche sind in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Für den Fall des vollständig bebauten Plangebietes können exemplarisch für das EG und das 3. OG die maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche fassadenweise den Abbildungen 3.1.3 (EG tags), 3.1.4 (EG nachts) bzw. 3.4.3 (3. OG tags), 3.4.4 (3. OG nachts) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 14-2552/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

### **9.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Für den Fall des vollständig bebauten Plangebietes kann exemplarisch für das EG und das 3. OG fassadenweise anhand der Abbildungen 3.1.2 (EG) und 3.4.2 (3. OG) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan geprüft werden, ob der Auslösewert von 50 dB(A) nachts für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen überschritten ist (Bericht Nr. 14-2552/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **10.1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **10.1.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Tiefgargenüberdeckungen sind, mit Ausnahme der Zuwegungen, Flächen für Stellplätze etc., als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **10.1.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft innerhalb einer offenen Pflanzfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der, in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **10.1.3 Anpflanzen von Bäumen**

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in einer offenen Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> oder einem durchgehenden Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite zu pflanzen. Die durchwurzelbaren Bodenschichten müssen mindestens 2 m dick sein und dürfen nicht von Recyclingmaterial unterlagert werden.

Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **10.1.4 Mindestanforderungen an das Pflanzgut**

Die Mindestpflanzgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Uferpromenade" sind die Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen.

#### **10.1.5 Artenzusammensetzung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher**

Die Artenzusammensetzung der Bäume und Sträucher ist nach den Standorteigenschaften auszurichten. Die Arten sind überwiegend aus der Pflanzliste (s. Teil E-, die Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen) zu wählen.

### **10.2 Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen und Mehrgenerationenplätze**

#### **10.2.1 Begrünung an den Planstraßen 1,2, 4-8**

Die entlang der Planstraßen 1, 2, 4-8, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Baumreihen sind in einem Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Ein Wurzelschutz ist herzustellen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Standorte können je nach Lage der Tiefgaragenzufahrten oder Gebäudefenster um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Anforderungen des Brand-schutzes (Rettungsweg, anleiterbare Fenster) nicht beeinträchtigt werden.

Bei Baumreihen entlang der Straßenflächen ist für jede Straße jeweils nur eine Baumart auszuwählen.

#### **10.2.2 Begrünung der Mehrgenerationenplätze**

Die auf den Quartiersplätzen anzupflanzenden Bäume sind in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Anzupflanzen sind mittel- bis großkronige Bäume, auf Flächen mit Bodenanschluss. Die festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer Lage bis zu 5 m verschiebbar. Auf den Mehrgenerationenplätzen sind mindestens 50 % der Fläche als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **10.2.3 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen**

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Planstraße 9 ~~mind.~~ max. 51 Bäume, in der Planstraße 3 ~~mind.~~ max. 9 Bäume zu pflanzen.

Anzupflanzen sind Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe, 3 x v. Je Straßenzug ist eine Baumart zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt im Bereich der anzupflanzenden Bäume mindestens 2 m. Die Bereiche dürfen nicht mit Recyclingmaterial unterlagert werden (Fläche mit Bodenanschluss).

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer Lage bis zu 5 m verschiebbar.

### **10.3 Begrünung baulicher Anlagen, Stellplätze und der nichtüberbauten Grundstücksfläche**

#### **10.3.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche**

In den WA-Gebieten und in den Gemeinbedarfsflächen ist ab einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Mindestens 15% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Ein Baum wird mit 15 m<sup>2</sup> berechnet, ein Strauch mit 1,5 m<sup>2</sup>. Es sind überwiegend heimische Gehölze gemäß Pflanzliste (s. Teil E, die Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen) zu pflanzen

#### **10.3.2 Dachbegrünung**

Dachflächen sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie fachgerecht 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 extensive Dachbegrünung ist mindestens zweimal jährlich zu pflegen, Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

#### **10.3.3 Fassadenbegrünung**

Fassaden mit fenster- oder türlosen Teilflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge. Für nicht selbstklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen.

#### **10.3.4 Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit einem Bodensubstrat von mind. 60 cm Dicke zu überdecken. Im Bereich von Baumstandorten und im Bereich der mit Laubgehölzen zu beplantenden Grundstücksflächen sind die Tiefgaragen mit mindestens 80 cm dickem Bodensubstrat zu überdecken.

#### **10.3.5 Anpflanzen von Bäumen auf Stellplätzen**

Für je fünf Stellplätze ist ein Baum als Hochstamm mit einer unbefestigten Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.

#### **10.3.6 Ausführungsfrist der Anpflanzungen**

Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.

#### **10.4 Ausnahmeregelung für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte**

Abweichungen von den in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Baumstandorten sind aus städtebaulichen oder aus sanierungstechnischen Gründen (Untergrundverunreinigungen) zum Grundwasserschutz zulässig.

Als städtebauliche Gründe gelten u.a. die geordnete Erschließung durch Ver- und Entsorgungsanlagen, die geordnete Verkehrserschließung (Sicherheit, Lichtraumprofile, etc.), die Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen, landschaftsarchitektonische und ökologische Gründe, die sich bei der Planung von Freianlagen ergeben können.

Wasserundurchlässige Oberflächenversiegelungen können zur Sicherung schadstoffbelasteter Bereiche, insbesondere auf der Uferpromenade, erforderlich werden und z.B. deshalb Baumstandorte beeinflussen. Bei der Abweichung ist sicherzustellen, dass das grünordnerische und ökologische Grundkonzept des Bebauungsplans erhalten bleibt.

**10.5 Fläche zum Anpflanzen einer trocken-warmem Ruderalflur auf der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kita/ Jugendraum“**

Als Lebensraumangebote für die gefährdeten Heuschreckenarten sowie für Mauereidechsen ist eine mind. 5 m breite Fläche entlang der Gleisanlagen als trocken-warme Ruderalflur zu entwickeln. Die Fläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Die Flächen sind mit Sand-, Schotter und Bruchsteinanteilen im Oberboden anzulegen und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut für Biotopentwicklungsflächen auf Magerstandorten) einzusäen.

**11 Höhenlage der Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und Abs. 3 BauGB)**

**11.1 Höhenlage der WA-1 - WA-8-Gebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Höhenlagen der WA-1 - WA-8-Gebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf sind in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.  
Die festgesetzte Höhenlage darf in den betreffenden Gebieten nicht unterschritten werden.

**11.2 Höhenlage der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage / Anlagenweg“**

Die maximale Höhenlage der öffentlichen Grünfläche, mit Zweckbestimmung „Parkanlage / Anlagenweg“ ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

**11.3 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen 1-9**

Die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen 1-9 ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Die Höhenlage darf nach oben und unten um 0,20 m abweichen.

**12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**12.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einer Entwurfs und Ausführungsplanung festgelegt, welche mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abgestimmt und freigegeben werden muss.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND WEITERE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT  
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. den Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden)**

**1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**1.1 Dachgestaltung**

**1.1.1 Dachform, Dachneigung**

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

### 1.1.2 Brüstungen

Brüstungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante (Attika) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Brüstungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante (Attika) müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Gebäudeaußenkante einhalten. Die maximale Höhe von Brüstungen über der Gebäudeoberkante (Attika) beträgt 1,2 m.

### 1.2 Fassaden

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Es sind ausschließlich Putzfassaden mit zurückhaltender Farbigkeit und hellen Farben zulässig (Albedo mind. 30%).

### 1.3 Balkone, Dachterrassen, Terrassen und Loggien

Die Grundfläche eines Balkons oder einer Loggia beträgt höchstens 12 m<sup>2</sup>, einer Terrasse höchstens 15 m<sup>2</sup>. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen.

Auskragungen über die Außenwand des darunter liegenden Geschosses sind bis zu 3,0 m Tiefe über eine max. Breite von 5,0 m zulässig. Dies gilt auch für Auskragungen über Eck. Aus gestalterischen Gründen können die Maße in Einzelfällen überschritten werden (z.B. bei gestaltprägenden Ecksituationen, zum Hervorheben von Fassadenteilen oder zur Gliederung der Fassade, etc.).

## 2. Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Regelungen ausgeführt werden:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen maximal bis zu 5 m Höhe über Straßenniveau angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 1/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.

Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25% der Schaufensterfläche einnehmen.

Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlfenster und -bänder sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen (als entgegenstehender städtebaulicher Grund gilt u.a. die dominante gestaltprägende Wirkung der Werbeanlage in einem Wohnquartier).

## 3 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

### 3.1 Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen

Aufschüttungen zur Einhaltung des Hochwasserschutzes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Niveaueinpassung der Grundstücksfreiflächen an die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen der zugehörigen Gebäude sind zulässig.

Die Aufschüttungen müssen den Abfallqualitäten nach dem Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 BBodSchG vom 16.06.2016 entsprechen.

Niveauunterschiede zwischen und innerhalb von Grundstücken sowie zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m oder als Böschungen auszubilden.

### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als lebende Hecke, begrünte oder in Hecken geführte Maschen- drahtzäune sowie als Stabgitterstäbe aus Metall zulässig. Koniferenhecken sind unzulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,10 m.

### **3.3 Müllstandorte**

Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. in die Freiraumgestaltung durch Verkleidung und Eingrünung einzubeziehen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 50 cm über der Behälteroberkante liegen. Sie sind in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage bzw. Freiraumgestaltung anzupassen.

### **3.4 Gestalterische Vorgaben zu Tiefgaragenzufahrten**

Zufahrten von Tiefgaragen sind nach Erreichen der Durchfahrtshöhe zu überdecken.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Für die Fläche des LindeQuartiers erfolgte aufgrund der stellenweise festgestellten erheblichen Schadstoffbelastungen des Bodens eine Flächenkennzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Fläche herangezogen wurden, zu entnehmen.

Die sanierungsrelevanten Bodenverunreinigungen werden entsprechend der Gefährdung von Schutzgütern ordnungsgemäß saniert bzw. gesichert. Diese Maßnahmen werden in dem behördlich genehmigten Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 BBodSchG vom 16.06.2016 beschrieben und geregelt.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetzes -KrWG- und des Hessischen Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz -HAKrWG-, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

### **2 Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Vermerk von Risikogebieten im Sinne des § 73 Wasserhaushaltsgesetz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

In den zeichnerischen Festsetzungen werden insgesamt vier Überschwemmungsbereichsgrenzen dargestellt. Davon sind drei Linien HW100-Grenzen und eine Linie ist das Risikogebiet nach § 78 b WHG. Es handelt sich um:

- 100-jährliche Überschwemmungsbereichsgrenze entsprechend Überschwemmungsbereichsverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01

- 100-jährliche Überschwemmungsgietsgrenze entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2
- 100-jährliche (zukünftige) Überschwemmungsgietsgrenze nach Hochwasserfreilegung des Linde Quartiers
- Extreme Überschwemmungsgietsgrenze entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2, entspricht näherungsweise dem Hochwasserrisikogebiet nach § 78b WHG.

## **D HINWEISE**

### **1 Denkmalpflege/ Bodendenkmäler**

Auf dem Areal des Linde-Betriebsgeländes sind bei früheren Bodeneingriffen Funde des Mittelalters und eine römische Villa Rustica nachgewiesen worden. Aus unmittelbarer Nähe (120 m nördlich) konnte ein Brandgrab geborgen werden.

In noch nicht tiefgründig gestörten Teilbereichen ist daher vor Bodeneingriffen eine archäologische Voruntersuchung sowie in weiteren Bereichen eine archäologische Baubegleitung bzw. Prospektion gemäß der geplanten Bodeneingriffe zur Voraussetzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zu Lasten des Verursachers/Planbetreibers durchzuführen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **2 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Es sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

Die westlichen und östlichen Abschnitte des Plangebietes liegen im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Die Entfernung von geschütztem Baumbestand ist nur mit Genehmigung nach der Baumschutzsatzung zulässig.

### **3 Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet liegt fast vollständig im Hochwasserrisikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Durch die Hochwasserfreilegung des Baugebiets verändern sich die amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiete. Die nach der Aufschüttung des Geländes entstehende Überschwemmungsgietsgrenze ist in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen, und nachrichtlich die heutigen, z. T. festgesetzten Überschwemmungsgietsgrenzen ebenso wie die extreme Überschwemmungsgietsgrenze nach §78b WHG.

Die als „Uferpromenade“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche liegt auch zukünftig im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Vorgaben der §§ 78, 78a WHG sind zu beachten.

#### **4 Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird an einer Einleitstelle unbehandelt und ohne Rückhalt in den Floßhafen eingeleitet. Der Nachweis der Zulässigkeit der Einleitung ist nach den aktuellen Regeln der Technik zu führen.

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

#### **5 Brandschutzanforderungen**

Löschwasserversorgung/ Hydranten:

Im Planungsgebiet sind für Wasserlieferung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten.

Mit der Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von mind. 96 ccm/h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von kleiner als 150 m (Lauflinie) sind einzuhalten.

Feuerwehruzufahrten / priv. Erschließungsstraße:

Alle Feuerwehruzufahrten sind entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, der HBO und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1 zu gestalten.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein (§ 5 (1) HBO).

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleiten vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden.

Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Bei der Festlegung von Baumstandorten und Grünflächen sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr zu beachten.

## **6 Oberboden**

Oberboden, 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.

Die Vorgaben der Wiedereinbaufähigkeit im genehmigten Sanierungs-/Sicherungs- und Entsorgungsplan gemäß § 13 BBodSchG im Hinblick auf Schadstoffbelastungen sind zu beachten.

## **7 Öffentliche Kanäle, Entwässerung bei extremen Niederschlägen**

Das gesamte Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern, ausgenommen der östliche Abschnitt der Planstraße 9 (dort Mischsystem). Weitere Ausnahmen müssen begründet werden.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Bestandskanalisation in der Kostheimer Landstraße zugeleitet; der Nachweis der Zulässigkeit wird im Rahmen des Entwässerungsantrags geführt und ist mit ELW abzustimmen. Das Regenwasser gelangt fast vollständig in den Floßhafen. Ein Überflutungsnachweis gemäß dem aktuellen Regelwerk muss vorgelegt werden.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den ELW-Standards zu planen und auszuführen.

Alle öffentlichen Entwässerungsanlagen sind nur in öffentlichen Flächen zulässig, die Anlagen sind nicht zu überbauen, die ELW-Abstandsregelungen sind einzuhalten, eine ständige Anfahrbarkeit mit schwerem Gerät (Vergleich: Müllfahrzeug) der Wartungsschächte ist zu gewährleisten, das Stellen eines Dreibocks auf festem Untergrund zum Einstieg der Schächte muss möglich sein.

Bei extremen Niederschlägen reicht die Regenwasserkanalisation für die Ableitung des Niederschlagswassers nicht aus. Das Gefälle von Straßen und Gelände (auch zwischen den Häusern) ist südlich der Häuserreihe entlang der Planstraße 9 und der Kostheimer Landstraße so zu wählen, dass für diesen Fall eine Ableitung des Niederschlagswassers an der Oberfläche in Richtung Floßhafen sichergestellt ist.

## **8 Artenschutz**

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

Im Rahmen der Baulandfreilegung sind Artenschutzmaßnahmen zur Verhinderung der Einwanderung von Mauereidechsen gemäß Fachgutachten MALTEN 2018 erforderlich. Hierzu ist während der Baumaßnahmen eine mindestens 10 m breite Fläche entlang der im Norden angrenzenden Bahnflächen (Abschnitte A-F im Plan) von Vegetation, Bauschutt, Gehölzen u.ä. freizuräumen und dauerhaft freizuhalten, um Versteckmöglichkeiten für Reptilien zu vermeiden. Die geplanten Baugrundstücke und Erschließungsflächen sind durch einen Reptilienschutzzaun vor Einwanderung zu schützen. Der Reptilienschutzzaun ist in seiner gesamten Standzeit bis zum Ende der Bauphase fachgerecht zu warten. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung fachgutachterlich auszuführen und zu begleiten.

## **9 Klimaschutz / erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.

## **10 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer der im 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 zuwider handelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauBG).

## **E Pflanzliste**

Auswahl natürlich vorkommender Bäume und Sträucher (aus dem Vorkommensgebiet 4, in Anlehnung an den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze - Stand September 2011 - des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)  
Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig.

### **1 Pflanzqualität**

Pflanzqualitäten der Bäume:

- Im Bereich der Uferpromenade:

Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm

- in den übrigen Bereichen:

3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzqualitäten der heimischen Sträucher und Heckenpflanzen:

- mind. 2 x verpflanzt, 60 -100 cm

### **2 Laubbäume**

Großbäume 1. Ordnung (Höhe 20-40 m)

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
|------------------|-------------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
|---------------------|------------|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
|-----------------|--------------|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Castanea sativa | Ess-Kastanie |
|-----------------|--------------|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
|-----------------|----------|

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
|--------------------|-------------------|

|               |             |
|---------------|-------------|
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
|---------------|-------------|

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
|-----------------|---------------|

|            |              |
|------------|--------------|
| Salix alba | Silber-Weide |
|------------|--------------|

|               |              |
|---------------|--------------|
| Tilia cordata | Winter-Linde |
|---------------|--------------|

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
|--------------------|--------------|

|              |           |
|--------------|-----------|
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
|--------------|-----------|

|             |           |
|-------------|-----------|
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
|-------------|-----------|

### **3 Mittelgroße Bäume 2. Ordnung (Höhe 12/15-20 m)**

|                |            |
|----------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
|----------------|------------|

|                |            |
|----------------|------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
|----------------|------------|

|                  |            |
|------------------|------------|
| Betula pubescens | Moor-Birke |
|------------------|------------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
|------------------|-----------|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Populus tremula | Zitterpappel |
|-----------------|--------------|

|              |               |
|--------------|---------------|
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
|--------------|---------------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
|------------------|-----------|

**4 Sträucher**

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Blutroter Hartriegel     |
| <i>Corylus avellana</i>    | Gewöhnliche Hasel        |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| <i>Cytisus scoparius</i>   | Besenginster             |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Pfaffenhütchen           |
| <i>Frangula alnus</i>      | Faulbaum                 |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster                 |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Rote Heckenkirsche       |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                  |
| <i>Rhamnus cartharica</i>  | Kreuzdorn                |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                |
| <i>Salix i.A.</i>          | Weiden                   |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball      |
| <i>Viburnum opulus</i>     | Gemeiner Schneeball      |

**5 Kletterpflanzen**

|                                    |                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | Gewöhnliche Waldrebe (Ranker)                        |
| <i>Hedera helix</i>                | Efeu (Selbstklimmer)                                 |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | Wilder Wein (Mauerwein) (Ranker + Selbstklimmer)     |
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | ‚Veitchii‘ Wilder Wein (Kletterwein) (Selbstklimmer) |
| <i>Polygonum aubertii</i>          | Schlingknöterich (Ranker)                            |

Zusätzlich zu den zuvor genannten Baumarten ist aus kulturhistorischen Gründen die Pflanzung von *Aesculus carnea* (Scharlach-Roßkastanie) zulässig, da sie auf der Maaraue traditionell vorkommt.