

Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
„Quartier am Bürgerhaus“
im Ortsbezirk Kostheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), 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).

Inhaltsübersicht	Seite
A Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1 Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	4
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF)	4
2.2 Höhe baulicher Anlagen	4
3 Bauweise	5
3.1 Abweichende Bauweise (a).....	5
4 Nebenanlagen.....	5
4.1 Ausschluss von Nebenanlagen	5
5 Stellplätze, Garagen.....	5
5.1 Stellplätze	5
5.2 Garagen.....	5
6 Öffentliche und private Verkehrsflächen	5
7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	5
7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen	5
8 Nutzung erneuerbarer Energien	6
8.1 Bauliche Ausführung von Anlagen	6
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz	6
9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
9.3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen.....	7
9.4 Begrünung von Stellplätzen	7
9.5 Qualitätsbestimmungen	7
9.6 Sonstige Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen	7
9.7 Versickerung von Niederschlagswasser; Ausführung befestigter Flächen.....	8
10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
10.1 Geschlossener Schallschirm	8
10.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche	8
10.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen.....	9
10.4 Schutz der Außenwohnbereiche	9

B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.....	10
1	Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.1	Baukörpergestaltung	10
1.2	Fassadengestaltung.....	10
2	Standflächen für Abfallbehältnisse	10
3	Einfriedungen und Stützmauern	10
4	Verwertung von Niederschlagswasser	10
C	Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	11
D	Hinweise.....	12

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbau-
betriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF)

(§§ 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Zulässige Grundfläche und Geschossfläche als Höchstmaß:

Baufeld (BF)	BF 1	BF 2	BF 3	BF 4	BF 5	BF 6	BF 7
Grundfläche (GR)	830 m ²	1.050 m ²	1.030 m ²	590 m ²	600 m ²	580 m ²	1.260 m ²
Geschossfläche (GF)	3.830 m ²	4.730 m ²	4.630 m ²	2.080 m ²	2.870 m ²	2.040 m ²	5.740 m ²

2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von # überschritten werden.

[Hinweis: Die Obergrenze wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschosse sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.1.4 Die zulässige Geschossfläche darf durch Geschossflächen in einem Umfang überschritten werden, welcher ausschließlich durch die Überdachung von Terrassen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss (Dachgeschoss).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bei Flachdächern darf die Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses durch die Oberkante der Attika oder der Aufkantung um maximal 0,80 m überschritten werden.

- 2.2.2 Die Oberkante der Attika oder der Aufkantung darf wie folgt überschritten werden:
- durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m;
 - durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile wie Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe 3,0 m.

Der Abstand der Anlagen, Aufbauten oder Bauteile zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens dem Maß ihrer Höhe entsprechen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

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

4.1 Ausschluss von Nebenanlagen

Ausgeschlossen sind:

- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Gartenhäuser und -schuppen mit mehr als 6 m² Grundfläche.

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

5.1 Stellplätze

Stellplätze (St) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen

Garagen (Ga) sind nicht zulässig.

6 Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche (V) ist in dem dafür vorgesehenen Bereich [A – B] die Herstellung eines höchstens 3,0 m breiten Gehweges mit wassergebundener Oberfläche und Randeinfassung (z. B. Stellkanten, Pflasterränder) sowie Treppenanlage zulässig. Die Trasse ist hierbei schonend in den Bestand einzubinden, so dass der Baumbestand erhalten bleibt und nur in sehr geringem Maß in den Wurzelraum der Bestandsbäume eingreift. Bei erforderlichen Eingriffen in den Wurzelbereich sind Handschachtungen und Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

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

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

- 7.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

- 7.1.2 Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen von 2,0 m, bei mehreren Leitungen 2,2 m Breite entlang der Leitungsachse erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

8 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

8.1 Bauliche Ausführung von Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme und / oder Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

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

9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz

- 9.1.1 [Hinweis: Die Ausgestaltung der Artenschutzfläche entlang der Bahnstrecke wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Das beinhaltet die Umsiedlung der Mauereidechsen in ihr Ersatzbiotop.]

- 9.1.2 An den Fassade von zu errichtenden Gebäuden ist je ein Wochenstubenkasten mit # laufenden Metern Spaltenquartiere zu montieren. An den Nord- und Westfassaden sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zu schaffen. Je Fassade sind mindestens # Nistmöglichkeiten vorzusehen.

[Hinweis: Der Umfang der Maßnahmen wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

- 9.1.3 Leuchtmittel der Straßen- und Außenbeleuchtung sind als LED-Leuchten oder Natrium-Hochdampflampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 9.2.1 [Die Definition der Pflanzflächen P1 bis P3 wird in Abstimmung mit der Planung der Außenanlagen im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

- 9.2.2 Bäume im Straßen- und Gehwegbereich sind in offenen Pflanzstreifen mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Rauminhalt zu pflanzen. Auf Plätzen und in anderen Bereichen mit intensivem Fußgängerverkehr sind ausnahmsweise befestigte Baumscheiben zulässig.

9.3 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

9.3.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Dachterrassen, Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Substratstärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Dachgärten und Anbauflächen sind auch als intensiv begrünte Dächer zulässig.

9.3.2 Fassadenbegrünung

An den in der Planzeichnung mit P4 eingetragenen Wänden ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze je 2 m Wandlänge.

9.4 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.5 Qualitätsbestimmungen

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400-500 cm, Kronenbreite 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Laubbäume II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.

9.6 Sonstige Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

9.6.1 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend den Qualitätsbestimmungen des vorhergehenden Abschnitts zu ersetzen.

9.6.2 Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

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

9.6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen befestigte Flächen (z. B. Plattenwege) bis zu einer Breite von # m angelegt werden, der entweder für den Zugang zu Gebäuden oder für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude zwingend erforderlich ist.

[Hinweis: Die Breite der Flächen wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

9.7 Versickerung von Niederschlagswasser; Ausführung befestigter Flächen

9.7.1 Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind Wege, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert sind.

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

10 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Geschlossener Schallschirm

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schallschutzvorkehrungen mit der Bezeichnung „geschlossener Schallschirm“ entlang der Kostheimer Landstraße und der Bahnstrecke sind lückenlos als Gebäude oder als die Gebäude verbindende Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwände muss der Höhe der angrenzenden Gebäude entsprechen. In Höhe des Erdgeschosses sind Unterbrechungen für Wege und Zugänge zulässig.

10.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung 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 in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 19-2874/W, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) zum Bebauungsplan dargestellten 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 ^a

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

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. 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. Auch kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

10.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 19-2874/W, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) zum Bebauungsplan dargestellten Rasterlärmkarten mit den Nacht-Beurteilungspegeln "Verkehr".

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter 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 Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

10.4 Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten sind Außenwohnbereiche von Wohnungen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von mehr als 64 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Baukörpergestaltung

Gebäude sind als Flachdach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Bezug auf das gesamte Gebäude im Mittel einen Albedo-Wert von 0,3 nicht unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

2 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Einfriedungen

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

- Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste # für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

3.2 Stützmauern

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante (GOK) sind folgende Bauweisen zulässig:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung,
- Natursteinmauerwerk,
- Gabionen,
- Trockenmauern.

4 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

In den zeichnerischen Festsetzungen wird eine Überschwemmungsgrenze dargestellt. Es handelt sich um die Grenze des extremen Hochwassers HQ Extrem entsprechend dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Rheingau (Stand: Juni 2012, RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2).

[Nach dem aktuellen Stand der Planung sind keine Kennzeichnungen vorhanden.]

D Hinweise

1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, 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 HDSchG ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.

4 Baumschützende Maßnahmen

Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich einzuhalten.

5 Artenschutz

In fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für kulturfolgende / gebäudebrütende Tierarten, wie Mauersegler, Eulen, Schwalben, Haussperling, Fledermäuse, einzuplanen.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher, nach dem jeweiligen Stand der Technik, geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

6 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Anlagenverordnung (AnlV) in der jeweils geltenden Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Grundstück umwelttechnisch untersucht, bei dem der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Erhebliche Schadstoffbelastung des Bodens, die eine Flächen-

kennzeichnung (Planzeichen X X X) erforderlich machen würden, konnten nicht festgestellt werden. Die punktuell im Boden und der Bodenluft durchgeführten Untersuchungen haben keine maßgeblichen Überschreitungen der im Bodenschutzrecht anzulegenden Prüf- und Beurteilungswerte ergeben.

Bei untersuchten 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 der Begründung zum Bebauungsplan und den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches 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.

8 E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) wird hingewiesen. Dieses Gesetz dient der Umsetzung von Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75).

Nach § 7 GEIG sind für Nichtwohngebäude, die über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, mindestens ein Ladepunkt sowie für mindestens jeden dritten Stellplatz die notwendige Leitungsinfrastruktur, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabel, zu errichten, um die spätere Errichtung weiterer Ladepunkte für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) müssen Garagen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen.

9 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 (insb. Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger Lkw maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (N<=3, GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

10 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

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.

11 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.