

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
Lange Seegewann
im Ortsbezirk Delkenheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA 6)

(§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 darf bei einer Realteilung die maximale Grundflächenzahl für Reihemittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (GRZ II).

2.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) überschritten werden.

2.1.4 Terrassen oder Balkone werden bis zu einer Grundfläche von 12 m² pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet.

2.1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a werden Wegeflächen, die durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert und nicht durch unterirdische Bauteile (z. B. TG) unterbaut sind (GFL 1 und GFL 2), bei der Berechnung der GRZ II nicht berücksichtigt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihemittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 auf II und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1b, WA 4 und 4a auf III festgesetzt. Für das WA 1a und das unmittelbar angrenzende Baufeld des WA 1 wird III als zwingend festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht in der Gebäudemitte auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken/durch zwei Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

2.4.2 Die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

2.4.3 Die Traufhöhe liegt mindestens 2,0 m unterhalb der maximalen Höhe baulicher Anlagen. Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss.

2.4.4 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.4.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2.4.6 Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.) ausnahmsweise um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten.

2.4.7 Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

2.4.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt gemäß 2.4.1 nicht überschreiten.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für WA 1, 1a, 1b, WA 2, WA 3, WA 4, 4a und WA 6 gilt die offene Bauweise.

3.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 5 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinien zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Einzelhauses ausmachen.

4.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen insgesamt 12,0 m² je Gebäudeeinheit (Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) nicht überschreiten.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Bauwich/in der seitlichen Abstandsfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) zulässig.

6.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 5 und 6 ist jeweils ein nicht überdachter Stellplatz je Grundstück in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung gilt im Falle einer Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) analog je Gebäudeeinheit (Reihen- bzw. Doppelhaushälfte).

6.1.3 Die Breite der Zu- und Abfahrten zu Garagen und Stellplätzen von Reihenhäusern ist innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. entlang des GFL 1 abweichend zur Stellplatzsatzung auf maximal 3,0 m je Gebäudeeinheit (Reihenhaus) beschränkt.

- 6.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind für notwendige Stellplätze, die nicht im Vorgarten vor den Wohngebäuden nachgewiesen werden, zusätzliche Zufahrtsbreiten von bis zu 3,0 m zulässig.

6.2 Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 6.2.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwich/in der seitlichen Abstandsfläche zulässig.
- 6.2.2 Es ist ein Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
- 6.2.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sind oberirdische Garagen ausgeschlossen.

6.3 Tiefgaragen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.

7 Flächen für Sportanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

7.1 Flächen für Sportanlagen, Zweckbestimmung Golfsportanlage

Die Flächen für Sportanlagen dienen der Unterbringung der Golfsportanlage sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

9 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebiets (Trafostationen) zulässig.

10 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 G1 - Zweckbestimmung Parkanlage

11.1.1 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzte Fläche G1 ist fachgerecht parkartig anzulegen. Es sind insgesamt vier Spielstationen mit Aufenthaltsfunktion für unterschiedliche Nutzungs- und Altersgruppen entlang der Rad- und Fußwegeachse vorzusehen.

11.1.2 Der Rad- und Fußweg ist in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

11.1.3 Zwischen dem Fuß- und Radweg und dem am westlichen Ende der Grünfläche gelegenen Kreisverkehr ist ein zusätzlicher Gehweg (max. 1,5 m breit) vorgesehen.

11.1.4 Die verbleibende Gesamt-Grünfläche G1 ist mit einer Wiesen- oder Rasenansaat anzusäen und zu 15 bis 20 % mit blütenreichen Sträuchern, z. B. der Pflanzliste E2, zu strukturieren. Hierbei gilt: je 1,5 m² ein Strauch. Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt Ziffer 17.1.1.

11.1.5 Die angelegten Grünflächen einschließlich Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.2 G2 - Zweckbestimmung Parkanlage

11.2.1 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzte Fläche ist als Grünanlage mit Spiel- und Kommunikationsflächen sowie Rasen-/Wiesenflächen zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

11.2.2 Zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise und mit einer max. Breite von 2,5 m sind zulässig. Die Feuerwehrumfahrt ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

11.2.3 20 bis 25 % der Grünfläche G2 (ohne Feuerwehrumfahrt) sind als intensiv genutzter Spielplatzbereich auszubilden.

11.2.4 15 % der Parkanlage - bezogen auf die Gesamtfläche G2 (ohne Feuerwehrumfahrt, ohne Spielplatz) - sind mit Laubsträuchern, z. B. der Pflanzliste E2 (je 1,5 m² ein Strauch), zu bepflanzen.

11.2.5 Außerdem ist die Anpflanzung von je einem großkronigen, einheimischen Laubbaum 1. Ordnung pro angefangene 150 m² - bezogen auf die Gesamtfläche G2 (ohne Feuerwehrumfahrt) - z. B. gem. Pflanzliste E1 (überwiegend) und E3.1 (untergeordnet), festgesetzt. Die Pflanzqualität beträgt mind. H, 3 x v. aus extra weitem Stand, StU 18/20 cm.

11.2.6 Bei den Gehölzpflanzungen muss der Anteil heimischer Baum- und Straucharten, z. B. gem. der Pflanzlisten E1 und E2, überwiegen (mind. 90 %). Ziergehölze sind untergeordnet (max. 10 %), z. B. gem. Pflanzliste E3.1, zulässig.

11.2.7 Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 11.2.8 Die verbleibende Grünfläche ist mit einer Wiesen- oder Rasenansaat anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 G3 - Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche

- 11.3.1 Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decke) zu befestigen.

- 11.3.2 Die verbleibende Grünfläche ist fachgerecht anzulegen: sie ist mit einer Landschaftsrasenansaat mit einer max. 2-schürigen Mahd anzulegen und zu mind. 15 bis 20 % mit blütenreichen Sträuchern, z. B. der Pflanzliste E2, zu strukturieren. Hierbei gilt: je 1,5 m² ein Strauch.

- 11.3.3 Die Grünfläche und die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.4 G4 - Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche

- 11.4.1 Die öffentliche Grünfläche G4 erhält eine fußläufige Wegeverbindung. Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decke) zu befestigen.

- 11.4.2 Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen mit einer max. 2-schürigen Mahd anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

11.5 G5 - Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

- 11.5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche G5 mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung - sind mehrreihige, freiwachsende Hecken aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen.

- 11.5.2 Die Fläche ist zu mind. 70 % wie folgt zu bepflanzen:

- je 1,5 m² ein Strauch, z. B. der Pflanzliste E2, und
- je 100 m² ein Laubbaum (Einzelbäume), z. B. der Pflanzliste E1, in unregelmäßigen Abständen

- 11.5.3 Die Sträucher und Laubbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12 **Verkehrsbegleitgrün**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 V1 - Verkehrsbegleitgrün 1

Die als Verkehrsbegleitgrün V1 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten Flächen sind wahlweise mit nichtverholzenden Bodendeckerstrukturen oder mit Landschaftsrasen RSM 7.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 V2 - Verkehrsbegleitgrün 2 - Zweckbestimmung Repräsentatives Straßenbegleitgrün mit Baum- und Strauchpflanzungen

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen und regionalen Feldgehölzen (ca. 40 % der projektierten Fläche) einzugrünen. Die Begrünung muss so erfolgen, dass die verkehrlich erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

12.3 V3 bis V5 - Verkehrsbegleitgrün - Zweckbestimmung Quartiersplatz/Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen

Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der Flächen V4 und V5 gilt Ziffer 17.1.2.

Die Art der Bepflanzung der Flächen als Straßenbegleitgrün ist mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abzustimmen.

13 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 P1 - Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

13.1.1 Auf der privaten Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingrünung - sind mehrreihige, freiwachsende Hecken aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen.

13.1.2 Die Fläche ist zu mind. 70 % wie folgt zu bepflanzen:

- je 1,5 m² ein Strauch, z. B. der Pflanzliste E2, und
- je 100 m² ein Laubbaum (Einzelbäume), z. B. der Pflanzliste E1, in unregelmäßigen Abständen

13.1.3 Die Ortsrandeingrünung auf der privaten Fläche P1 wird als Böschung ausgeführt, die den Übergang vom Wohngebiet zum südlich angrenzenden Bestandsgelände mit einer Höhe von ca. 127 m ü NN bildet. In der Verlängerung der freigehaltenen Achsen des Wohngebiets sind innerhalb der freiwachsenden Hecke nur Strauchpflanzungen vorzunehmen - von der Pflanzung von Groß- und Mittelbäumen ist abzusehen. Diese sind parallel zu den Gebäuden vorzunehmen.

13.1.4 Die Sträucher und Laubbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Dachbegrünung

14.1.1 Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischen Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begehung vorgesehene Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.

14.1.2 Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.

14.2 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragendecken, welche nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, sind mit einer durchwurzelbaren Bodensubstratschicht von mind. 0,6 m, im Mittel 0,8 m, zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht). Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gilt Ziffer 17.1.3.

14.3 Versickerung von Niederschlagswasser

14.3.1 Der Niederschlagsabfluss aus öffentlichen Verkehrsflächen zum bestehenden Kanalnetz ist auf maximal 10 l/s und ha zu begrenzen.

14.3.2 Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind alle öffentlichen Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die gemäß Ziffer 16.1.3 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schallschutz sind davon ausgenommen.

14.3.3 Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken sowie wasserdurchlässige EPDM-Beläge, Farbasphalte, Kunstrasenflächen u. vglb.

14.3.4 Das auf den privaten Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu verwerten oder örtlich zu versickern. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Vorflut ist ausgeschlossen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Regeln der DWA A-138 sowie des DWA M-153 umfassend zu beachten und nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufes aus Versickerungs-/Rückhalteinrichtungen an die öffentliche Vorflut ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Bemessung der Versickerungs-/Rückhalteinrichtungen sowie die topografische Geländegestaltung ist hierauf auszurichten. Entsprechendes gilt für das zu beachtende Starkregenereignis (30-jährig) - (Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100:2016-09).

14.4 Maßnahmen zum Artenschutz

14.4.1 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) 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.

14.4.2 In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

14.5 Begrünung von baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.5.1 Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 15 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, z. B. entsprechend Pflanzliste E4, flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

14.5.2 Für Garagen ist alternativ anstelle einer Fassadenbegrünung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gehölzpflanzung, z. B. gemäß Pflanzlisten E2 und E3, entlang der gesamten Fassade zur optisch wirksamen Eingrünung der Fassade zulässig. Diese ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Baum- oder Strauchpflanzung je 1,0 m Wandlänge.

14.5.3 Begrünung der Schallschutzwand

Die Nordfassade der Schallschutzwand ist mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

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

15.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

Auf den mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Lage der festgesetzten Flächen gemäß Planeintrag kann bis zu max. 3 m von der Mittelachse abweichen.

15.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Gunsten der Allgemeinheit und für Rettungsdienste (Feuerwehrezufahrt)

Auf den mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche G2 (Parkanlage) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und für Rettungsdienste festgesetzt.

16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

16.1 Aktiver Lärmschutz

16.1.1 Schallschutzwand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand von ca. 114 m Länge und mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über der Oberkante des südlich angrenzenden Parkplatzes, einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer Schallabsorption DL_a von mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07 zu errichten (vgl. Planzeichnung).

16.1.2 Caddyboxenhalle

Die West- und Ostfassade der Caddyboxenhalle ist über die gesamte Höhe luftdicht mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w von mindestens 20 dB auszubilden (vgl. Planzeichnung).

16.1.3 Asphaltflächen

Auf allen Fahrstrecken des Parkplatzes am Clubhaus und des Parkplatzes an der Driving Range sowie auf dem Privatweg an der Driving Range ist Asphalt einzubauen.

16.2 Verkehrslärm

16.2.1 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - Vorkehrungen

Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind auf der in der Abbildung 1 mit „SM1“ gekennzeichneten Fläche gemäß den dort bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der E DIN 4109-1/A1:2018-01 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmung-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmung-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Schallquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2: 2018-01, 4.4.1.

16.2.2 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - Ausnahmen

Von der Festsetzung Nr. 16.2.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der E DIN 4109-1/A1:2018-01 reduziert werden.

Von der Festsetzung Nr. 16.2.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese technischen Baubestimmungen beachtet werden.

16.2.3 Fensterunabhängige Lüftung - Vorkehrungen

Innerhalb der in der Abbildung 1 mit „SM1“ gekennzeichneten Flächen ist für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftungsanlagen sind bei der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm nach Festsetzungsziffer 16.2.1 zu berücksichtigen.

16.2.4 Fensterunabhängige Lüftung - Ausnahmen

Von der Festsetzung Nr. 16.2.3 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass der jeweilige überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster an einer Fassade mit einem nächtlichen Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms von nicht mehr als 45 dB(A) hat.

16.3 Schutz der Außenwohnbereiche

16.3.1 Vorkehrungen

In Richtung der in der Abbildung 1 mit „SM2“ bezeichneten Linie sind offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) von Wohnungen nicht zulässig.

In Richtung der in der Abbildung 1 mit „SM2“ bezeichneten Linie sind geschützte Außenwohnbereiche von Wohnungen in Form von Wintergärten oder verglasten Loggien unter Berücksichtigung des Hinweises D 10.3 zulässig.

16.3.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung Nr. 16.3.1 Abs. 1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass in der Mitte des offenen Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

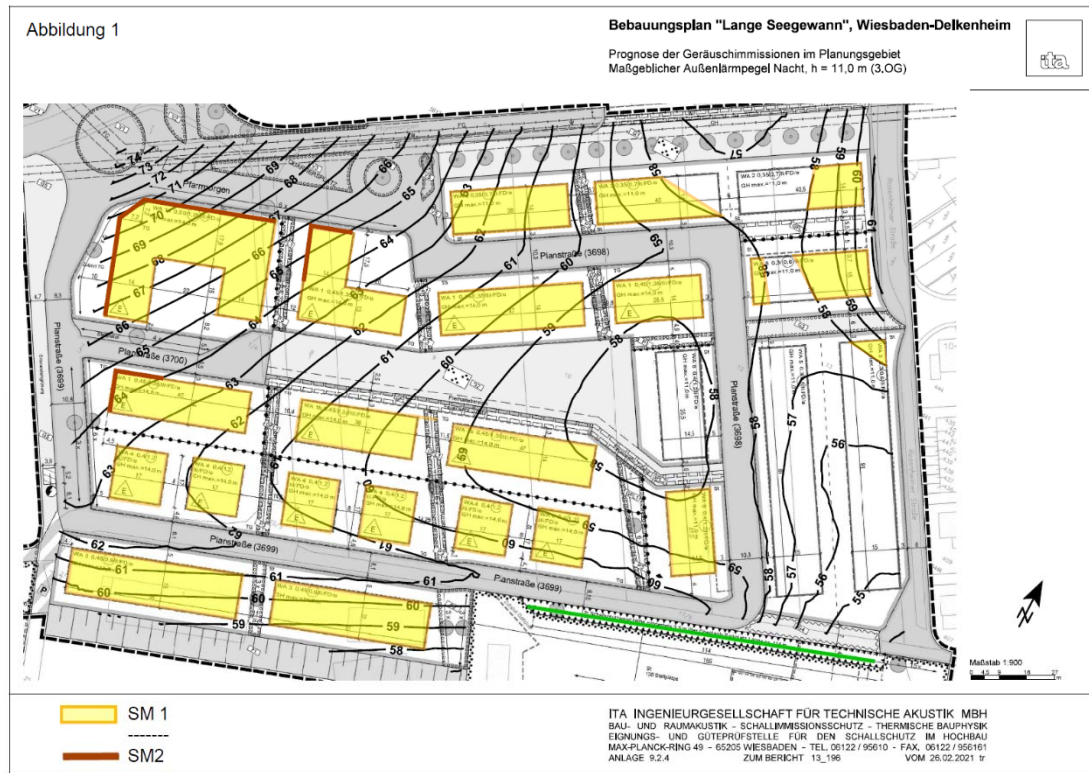


Abbildung 1: Anlage 9.2.4 zum Bericht Nr. 13_196 vom 26.02.2021 der ITA mbH: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht, h = 11,0 m (3. OG)

17 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

17.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

17.1.1 Grünfläche G1:

Die im Plan dargestellte Baumreihe, bestehend aus 15 Laubbäumen, Hochstämme 4 x v. aus extra weitem Stand, mit einem Stammumfang von mind. 20/25, ist mit einem Pflanzabstand von 9 m zu pflanzen. Die Artenauswahl ist auf den bereits vorhandenen Bestand festgelegt: *Tilia cordata*. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

17.1.2 Grünfläche V4:

Die im Plan dargestellte Baumpflanzung ist als großkroniger Laubbaum, z. B. der Pflanzliste E3.1 (hier: I. Ordnung), als markanter Solitärbaum vorzunehmen, dauer-

haft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichend von den Angaben in der Pflanzliste wird eine Pflanzqualität mind. Solitär-Baum, 5 x v., mDb, StU 40/45 cm, H 500-700 cm festgesetzt.

17.1.3 Verkehrsbegleitende Grünflächen V2, V5, Grundstücksfreiflächen mit Gehrechten und Gehölzflächen P2, P3 und P4:

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind als kleinkronige Laubbäume, z. B. der Pflanzlisten E1, E3.1 und E3.2, mit einer Qualität mind. StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

17.1.4 Baumpflanzungen innerhalb privater Grundstücke (entlang westlicher Erschließungsstraße):

Die im Plan dargestellten Laubbäume innerhalb privater Grundstücke (entlang westlicher Erschließungsstraße) sind als Laubbäume, z. B. der Pflanzliste E3.2, (Hochstamm, mind. 3 x v., StU 18/20), in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

17.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

17.2.1 Gehölzflächen P2

Die Gehölzflächen P2 sind zu 20 bis 30 % mit landschafts- und standortgerechten, blütenreichen Sträuchern, z. B. gem. Pflanzliste E2, zu bepflanzen. Hierbei gilt: je 1,5 m² ein Strauch.

Die verbleibenden Flächen sind mit einer Wiesen- oder Rasenansaat zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt Ziffer 17.1.3.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

17.2.2 Gehölzflächen P3

Die Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Durchwegung (Breite 1,5 m) herzustellen.

Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mit einheimischen Laubgehölzgruppen und Bodendeckern zu gliedern. Der Begrünungsanteil mit Gehölzen und Bodendeckern soll bezogen auf die Fläche ohne Wegeflächen mind. 30 % betragen. Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt Ziffer 17.1.3.

Der Landschaftsrasen, die Laubgehölzgruppen und Bodendecker sowie die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

17.2.3 Gehölzflächen P4

Die Flächen sind mit einer freiwachsenden Mischgehölzhecke, z. B. gem. Pflanzliste E2, zu bepflanzen. Hierbei gilt: je 2,0 m² ein Strauch.

Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

17.2.4 Mit Gehrechten belegte Grundstücksfreiflächen

Ca. 40 % pro Fläche ist als Wegefläche (bis 2,0 m breit) in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

Die verbleibenden Grünflächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1 anzusäen und zu mind. 20 % mit blütenreichen Sträuchern, z. B. der Pflanzliste E2, zu bepflanzen. Die Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

17.2.5 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (ohne die mit Gehrechten festgesetzten Flächen) sind zu 100 % gärtnerisch zu begrünen. Je 150 m² ist mindestens ein Baum, z. B. der Pflanzliste E1, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

17.2.6 Wegeflächen

Die Wegeflächen (bis 2,0 m breit) auf den mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Ein barrierefreier Ausbau und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sichern.

17.2.7 Ebenerdige Stellplätze

In ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze zwischen den Stellplätzen ein Laubbaum, z. B. der Pflanzliste E3.2 (Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 18/20), anzuordnen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Nettogrundfläche einer Baumscheibe muss bei nicht begehbaren Baumscheiben mind. 8,0 m² bzw. bei begehbaren Baumscheiben 6,0 m² betragen.

Die Baumscheiben sind in beengten Bereichen mit einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Das Volumen der Baugrube beträgt mind. 12,0 m³.

18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den im Plan als Fläche für Aufschüttungen festgesetzten Grundstücksfreiflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zum Anlegen einer Böschung bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1 Baukörpergestaltung

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

1.2 Staffelgeschosse

1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1a, WA 1b, WA 4 und 4a sind Staffelgeschosse an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4a ist das Staffelgeschoss an der Südseite um mindestens 1,5 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, zurückzusetzen.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Flachdächer sind als flach geneigte Dächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig.

1.3.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Einhausungen und/oder Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1.1 Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m.

3.1.2 Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Einfriedung, Mauer oder Stützmauer) zulässig.

3.1.3 Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

5 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

5.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

5.1.2 Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² je Gebäude nicht überschreiten.

5.1.3 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG)

Das auf den privaten Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) zu sammeln und vollständig zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1 Gashochdruckleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Norden des Plangebiets verläuft eine Leitungsachse der Gashochdruckleitung DN 400 von West nach Ost bzw. parallel zur Elisabethenstraße. Der Schutzstreifen von je 2,5 m beiderseits der Leitungsachse ist zu Wartungszwecken freizuhalten.

2 Ferngasleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Norden des Plangebiets verläuft eine Leitungsachse der Ferngasleitung DN 400 von West nach Ost bzw. parallel zur Elisabethenstraße, im Westen verspringt sie in nordwestlicher Richtung und kreuzt dort den Verkehrsknotenpunkt. Der Schutzstreifen von je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse ist zu Wartungszwecken freizuhalten.

3 Hauptabwasserdruckleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Norden des Plangebiets verläuft eine Leitungsachse der Abwasserleitung DN 300 von West nach Ost bzw. parallel zur Elisabethenstraße.

D Hinweise

1 Stellplatzsatzung und Vorgartensatzung

Auf die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ und die „Ortssatzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung.

2 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß den aktuellen Regeln und Sonderbauweisen der Landeshauptstadt Wiesbaden herzustellen. Sonderregelungen bedürfen der Abstimmung mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt.

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessen-Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Geplante Bodeneingriffe im Trassenbereich der „Elisabethenstraße“ bedürfen in jedem Falle einer archäologischen Voruntersuchung der betroffenen Flächen.

4 Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

5 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, Aufgrabung von Verdachtsstellen) hat stattgefunden. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

6 Löschwasserversorgung:

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ 1,35 > 0,7; 3 Vollgeschosse) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

7 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flora und Fauna entsprechend der gültigen gesetzlichen Grundlagen zu achten und zu gewährleisten.

Wer einer 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, handelt ordnungswidrig.

8 Rechtsvorschriften

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

9 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

10 Artenschutz

10.1 Störungen und Schädigungen geschützter Tierarten

Eine Störung und Schädigung geschützter Tiere, insbesondere von Fledermäusen und Vögeln während der Fortpflanzungszeit, ist auszuschließen. Störungen und Schädigungen streng geschützter Tierarten können gemäß Umweltschadensgesetz bzw. § 19 BNatSchG strafrechtlich geahndet werden.

10.2 Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen dahingehend zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind,
- b) Baumaßnahmen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- c) vor Beginn der Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei dem Umweltamt zu beantragen.

10.3 Verwendung von großflächigen Glaselementen

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 Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

10.4 Nisthilfen

Bei den Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eingebaut werden.

E **Pflanzliste**

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Pflanzvorschläge für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung:

1 **Heimische Laubbäume**

1.1 Laubbäume I. Ordnung

(Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1 m Höhe)

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus pedunculata	Pyramiden-eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere, Oxelbeere
Tilia Americana	Amerikanische Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus-Hybride	Ulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

(Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1 m Höhe)

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke/Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne

Sorbus aucuparia
Sorbus aria

Eberesche
Mehlbeere

2 Heimische Sträucher

(Pflanzqualität mind. Heister, 2 x v., 100/150)

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (n. b. Spielflächen)
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3 Laubziergehölze

3.1 Parkbäume und Gehölze

Folgende Bäume und Gehölze können untergeordnet gepflanzt werden:

(Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1m Höhe)

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Türkische Baumhasel
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Echter Rot-Dorn
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulen-Weiß-Dorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Lyquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus dulcis	Süßmandel
Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens‘	Robinie ‚Semperflorens‘
Tilia cordata ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
Sophora japonica	Schnurbaum

3.2 Straßenbäume

(Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1 m Höhe)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastanum 'Globosum'	Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis'	Rosskastanie, schmal pyramidenförmig
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde, kegelförmig
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde, klein
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'

Straßenzüge sollen jeweils einheitlich bepflanzt werden. Es ist auf die zukünftige Größe zu achten.

4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein