

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1-6 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4
 - 12 Geschossflächenzahl GFZ, z. B. 1,2, als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II, als Höchstmaß
 - FD Zahl der Vollgeschosse, z. B. II, zwingend
 - FD Flachdach, max. 5° Neigung
 - GH max. maximale Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen**
- TG Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für Sportanlagen, hier: Golfplatzanlage
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Fläche für Aufschüttungen (geplante Böschung)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastender Fläche**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit
 - GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit
 - GFL2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und für Rettungsdienste
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzen: Laubbäume
 - Anpflanzen: Baumreihe
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - P1 - Ortsrandeinpflanzung
 - Gebölzfläche P2 - P4
 - Öffentliche Grünflächen G1 - G5
 - Verkehrsbegleitgrün V1 - V5
- Sonstige Planzeichen**
- Vorschlag Grundstücksgrenzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Feuerwehr-Zufahrt
 - Umgrenzung von Flächen für oberirdische Regenwasserversickerung bzw. unterirdische Versickerungsanlagen / Rigolen
 - Hauptabwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
 - Ferngasleitung (PLEdoc), Schutzstreifen 6 m beidseitig (nachrichtliche Übernahme)
 - Gashochdruckleitung (Mainova), Schutzstreifen 2,5 m beidseitig (nachrichtliche Übernahme)
 - Landschaftsschutzgebiet - LSG II (nachrichtliche Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (v. m.) § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 6)

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.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 darf bei einer Realteilung die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
 - 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).
 - 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.
 - Terrassen oder Balkone werden bis zu einer Grundfläche von 12 m² pro Wohneinheit nicht in die Grundflächenzahl (GRZ I) eingerechnet.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a werden Wegflächen, die durch 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.
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planentwurf 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.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.) ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht in der Gebäudemitte auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken durch zwei Verkehrsflächen erschlossenen Grundstücken ist die niedriger gelegene Verkehrsfläche als Bemessungsgrundlage anzusetzen.
 - Die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (hoher Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
 - 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.
 - Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.
 - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeäußenwand abgerückt werden.
 - Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax.) ausnahmsweise um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten.
 - Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeäußenwand aufweisen.
 - 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.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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.
 - 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.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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.
 - 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 Gebäudebreite bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden.
 - 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 m je Gebäudeeinheit (Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) nicht überschreiten.
 - Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Bauweichtin der seitlichen Abstandsfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) zulässig.
 - 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).
 - 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.
 - 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.
 - Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauweichtin der seitlichen Abstandsfläche zulässig.
 - Es ist ein Abstand von mind. 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sind oberirdische Garagen ausgeschlossen.
 - Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

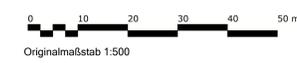
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.
 - Flächen für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Flächen für Sportanlagen, Zweckbestimmung Golfplatzanlage

Die Flächen für Sportanlagen dienen der Unterbringung der Golfplatzanlage sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumabteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.
 - Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebietes (Trafostationen) zulässig.
 - Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Rasensanmasse anzulegen 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 Pläneintrag 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 Kommunikationselementen 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 sind mit einer max. Breite von 2,5 m sind zulässig. Die Feuerwehrruhmfahrt ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 11.2.3 Auf bis zu 25 % der Grünfläche G2 (ohne Feuerwehrruhmfahrt) sind als intensiv genutzter Spielplatzbereich auszubilden.
- 11.2.4 15 % der Parkanlage - bezogen auf die Gesamfläche G2 (ohne Feuerwehrruhmfahrt, 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 großkrönigen, einheimischen Laubbaum 1. Ordnung pro angefangene 150 m² - bezogen auf die Gesamfläche G2 (ohne Feuerwehrruhmfahrt) - z. B. gem. Pflanzliste E1 (überwiegend) und E3.1 (untergeordnet), festzusetzen. 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 Pflanzliste 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 Rasensanmasse anzulegen 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 Landschaftsrasensanmasse mit einer max. Zuschürfungshöhe anzulegen und zu mind. 15 bis 20 % mit blütenreichen Sträuchern, z. B. der Pflanzliste E1 (überwiegend) und E3.1 (untergeordnet), festzusetzen. Die Pflanzqualität beträgt mind. H, 3 x v, aus extra weitem Stand, STU 18/20 cm.
- 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 Landschaftsrassen 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.
- 11.6 Verkehrsregeltrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 12.1 V1 - Verkehrsregeltrün 1
- Die als Verkehrsregeltrün V1 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten Flächen sind wahrheits- mit nicht veränderlichen Bodeneigenschaften und mit Landschaftsrassen RSM 7.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.2 V2 - Verkehrsregeltrün 2 - Zweckbestimmung Repräsentatives Straßenbegleittrün mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Die Fläche ist mit Landschaftsrassen und regionalen Fagelland (ca. 40 % der projektierten Fläche) anzulegen. Die Begrünung muss so erfolgen, dass die vertikell erforderliche Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- 12.3 V3 bis V5 - Verkehrsregeltrün - Zweckbestimmung Quartiersplatz/Straßenbegleittrün mit Baum-pflanzungen
- Für die gemäß Pläneintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der Flächen V4 und V5 gilt Ziffer 17.1.2.
- Die Art der Bepflanzung der Flächen als Straßenbegleittrün ist mit dem Tiefbau- und Vermessungsausschuss 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 Bestandsgebiet mit einer Höhe von ca. 127 m ü NN bildet. In der Verlängerung der freigehaltenen Achse des Wohngebietes 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, Altisen, Oberlichtern und zur Begrünung vorgesehene Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.
- 14.1.2 Die Vegetationsdichte muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.
- 14.2 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen
- 14.2.1 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 Pläneintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der Umgrenzung von 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 überdeckte 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 Verkehrsflächen wasserdurchlässig 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, Plattenbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken sowie wasserdurchlässige EPDM-Beläge, Pflastersteine, Kunststoffplatten u. vglb.
- 14.3.4 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern oder direkt zu versickern. Eine Entleitung in die 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-Rücklaufanlagen an die öffentliche Vorflut ist ebenfalls ausgeschlossen. Die Bemessung der Versickerungs-Rücklaufanlagen sowie die topografische Geländegestaltung ist hierauf auszurichten. Entsprechendes gilt für das zu beachtende Strassenregenerations (30-jährig) - (Überlauf)nachweis nach DIN EN 1995-100:2016-09).
- 14.4 Maßnahmen zum Artenschutz
- 14.4.1 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen naktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließliche Leuchtmitel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Leuchtfarbe) 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 nichtkletternde 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 Fläche pro 2,0 m Wandlänge.
- 14.5.2 Für Garagen ist alternativ anstelle einer Fassadenbegrünung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen, z. B. der Pflanzliste E2, zu begrünen. 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 Gebäudfassaden und Oberflächenebefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farböne 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 (Heldebezugswert 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 festzusetzen. Die Lage der festgesetzten Flächen gemäß Pläneintrag kann bis zu max. 3 m von der Mittelwegeschränke abweichen.
- 15.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, für Anfänger WA 1b und für Rettungs-dienste (Feuerwehrruhmfahrt)
- Auf den mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen angehend ist die öffentliche Grünfläche G2 (Parkanlage) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, Zufahrtsrechte für die Anlieger des allgemeinen Verkehrs WA 1b und für Rettungsdienste festzusetzen.
- 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. 11,4 m Länge und von mindestens 3,5 m über der Oberkante des südlich angrenzenden Parkplatzes, einer Schalldämmung DL von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer Schallsorption DL 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 Fahrestrecken des Parkplatzes am Clubhaus und des Parkplatzes an der Driving Range sowie auf dem Privatweg an der Driving Range ist Asphalt einzubauen.
- 16.2 Verkehrsmittel
- 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 Außenlämpgen nach den Anforderungen der E DIN 4109-1/A1:2018-01 auszuführen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmung-Maße R_{w,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumarum nach folgender Gleichung:
 $R_{w,ext} = L_{A} + K_{Raum}$
Dabei ist:
 $K_{Raum} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $K_{Raum} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.
 $K_{Raum} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
der maßgebliche Außenlämpgen nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5.
L_w =
Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ext} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R_{w,ext} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmung-Maße R_{w,ext} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenflächen eines Raumes S₁ zur Grundfläche des Raumes S₂ nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{ra} 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 abgesehen 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 Schallschutzwand 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 abgesehen 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 bestehen werden.
- 16.2.3 Fensterunabhängige Lüftung - Vorkehrungen
- Innenhalb 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 Festsetzungen Ziffer 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 abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass der Mittel des offenen Außenbereichs in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspiegel des Straßenverkehrslärmes von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
- 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 abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass in der Mitte des offenen Außenbereichs in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspiegel des Straßenverkehrslärmes von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.
- 16.3.3 Ausnahmen
- Von der Festsetzung Nr. 16.3.1 Abs. 1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass in der Mitte des offenen Außenbereichs in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspiegel des Straßenverkehrslärmes von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.



- 17.1.3 Verkehrabgelagerte Grünflächen VZ, VS, Grundstücksflächen mit Gehrechten und Gehölzfächern P2, P3 und P4.
- Die im Plan dargestellten Laubbäume sind als kleinkrönige Laubbäume, z. B. der Pflanzliste 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 kleinkrönige Laubbäume, z. B. der Pflanzliste E2, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 17.2 Bepflanzung von Grundstücksflächen
- 17.2.1 Gehölzfächern P2
- Die Gehölzfächern 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 Rasensanmasse zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die gemäß Pläneintrag 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 Gehölzfächern P3
- Die Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Durchwegung (Breite 1,5 m) herzustellen.
- Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrassen einzulegen und mit einheimischen Laubgehölzgruppen und Bodendeckern zu gliedern. Der Begrünungsanteil mit Gehölzen und Bodendeckern soll bezogen auf die Fläche ohne Wegflächen mind. 30 % betragen. Für die gemäß Pläneintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt Ziffer 17.1.3.
- Der Landschaftsrassen, die Laubgehölzgruppen und Bodendecker sowie die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 17.2.3 Gehölzfächern P4
- Die Flächen sind mit einer freiwachsenden Mischgehölzhecke, z. B. gem. Pflanzliste E2, zu bepflanzen. Hierbei gilt: 2,0 m² ein Strauch.
- Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 17.2.4 Mit Gehrechten belegte Grundstücksflächen
- Ca. 40 % pro Fläche ist als Wegfläche (bis 2,0 m breit) in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.
- Schallschutzwand
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrassen RSM 7.1 anzulegen und zu mind. 20 % mit blütenreichen Sträuchern, z. B. der Pflanzliste E2, zu bepflanzen. Die Grünflächen sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 17.2.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen (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 Wegflächen
- Die Wegflächen (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 Ebenereigte Stellplätze
- In ebenereigten 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) anzurorden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die Nettogrundfläche einer Baureihe muss bei nicht begleichen Baumscheiben mind. 8,0 m bzw. bei begleichen Baumscheiben 6,0 m betragen.
- Die Baumscheiben sind in begleichen Bereichen mit einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Das Volumen der Bausgrube 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 Grundstücksflächen 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

- 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)
- 1.1 Baukörpergestaltung
- Doppelhäuser und Hauptgruppen sind in Bezug auf Bauform, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
- 1.2 Staffelfestsetzung
- 1.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1a, WA 1b, WA 1c, WA 1d und 1e sind Staffelfestsetzungen an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.
- 1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4a ist die Staffelfestsetzung an der Südseite um mindestens 1,5 m, gemessen von der südlichen Baugrenze, zurückzusetzen.
- 1.3 Dachgestaltung
- 1.3.1 Flachdächer sind als fach 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 Solaranlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 2 Standflächen für Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)
- Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Einbauten und/oder Anbauten mit Schutthecken und Laubbäumen dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
- 3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)
- 3.1 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 HfBO)
- 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 HfBO)
- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- 5.3 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.
- 6 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
- Das auf den privaten Grundstücksflächen 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
- 1 Gasochdruckleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)
- Im Norden des Plangebiets verläuft eine Leitungsachse der Gasochdruckleitung DN 400 von West nach Ost bzw. parallel zur Elisabethenstr. Der Schutzstreifen von je 2,5 m beiderseits der Leitungsachse ist zu berücksichtigen festzulegen.
- 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 Elisabethenstr. Der Schutzstreifen von je 2,5 m beiderseits der Leitungsachse ist zu berücksichtigen festzulegen.
- 3 Hauptwasserdruckleitung (§ 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 Elisabethenstr.
- 17.1 Grünfläche G1:
- Die im Plan dargestellte Baumpflanzung ist als großkröniger Laubbaum, z. B. der Pflanzliste E3.1 (hier: I. Ordnung), als markanter Solitärbaum vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichend von den Angaben in der Pflanzliste wird eine Pflanzqualität mind. Solitär-Baum, 2 x v, mind. STU 40/65 cm, H 500-700 cm festgesetzt.

- D Hinweise
 - 1 Stellplätze und Vorgartensatzung
 - Auf die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung“ und die „Satzung über die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (Vorgartensatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Baurechtsstellung 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 Vermessungsausschuss.
 - 3 Bodendenkmäler
 - Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Bebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalbehörde 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 Fonds zu schützen (§ 21 HDSOG).
 - Gepflante Bodeneingriffe im Trassenbereich der „Elisabethenstr.“ 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/VI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.
 - 5 Kampfmittel
 - Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsfeldbilder hat ergeben, dass sich das im Lagelan plan nahe 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 Löschwasseranversorgung:
 - In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffine) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³h (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 BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauernd zuwiderhandelt, dass diese beeinträchtigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.
 - 8 Rechtsvorschriften
 - Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebietenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Strösemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.
 - 9 Teilwurksamkeit geltender Bebauungsgläne (§ 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)
 - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Flächennutzungs-, Flächennutzungspläne 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 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 Baumhöhlen durchzuführen. c) vor Beginn der Rodungs- und Füllungsarbeiten sind Brunnentiere auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 4 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 Glasyten oder transparente Isolierungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogeltod zu vermeiden.
 - 10.4 Nisthilfen
 - Bei den Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudeintende Vögelarten und Fledermause eingebaut werden.
 - E Pflanzliste
 - Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.
 - Pflanzvorgabe für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung:
 - 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
 - Acer negundo
 - Acer ginnala
 - Catalpa bignonioides
 - Corylus colubica
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Prunus dulcis
 - Lindendendron tulipifera
 - Liquidambar styraciflua
 - Ostrya carpinifolia
 - Parrotia persica
 - Paulownia tomentosa
 - Prunus dulcis
 - Robinia pseudoacacia
 - Tilia cordata
 - Tilia cordata
 - Sophora japonica
 - Feldahorn
 - Eschenhorn
 - Feuer-Ahorn
 - Trompetenbaum
 - Türkische Baumhasel
 - Echter Rot-Don
 - Säulen-Weiß-Don
 - Blumenesche
 - Tulpenbaum
 - Amerikanische Liquidambar
 - Hainbuche
 - Eisenholzbaum
 - Blaugrünbaum
 - Süßmandel
 - Robinie
 - 'Sempervivum'
 - Dickblättrige Winterdeke
 - Schurmbaum
 - 2 Straßbaum (Pflanzqualität mind. H, 3 x v, STU 18-20, gem. in 1 m Höhe)
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer platanoides
 - Acer platanoides
 - Aesculus hippocastanum
 - Aesculus hippocastanum
 - Carpinus betulus
 - Carpinus betulus
 - Corylus colubica
 - Fraxinus excelsior
 - Fraxinus excelsior
 - Gleditsia triacanthos
 - Pyrus calleryana
 - Sorbus intermedia
 - Sorbus intermedia
 - Tilia cordata
 - Tilia cordata
 - Ulmus-Hybride
 - 'New Horizon'
 - Feldahorn
 - Kegelformiger Spitzahorn
 - Spitzahorn, säulenförmig
 - Spitzahorn
 - Kugel-Ahorn
 - Roskastanie, kugelförmig
 - Roskastanie, schmal pyramidenförmig
 - Pyramiden-Hainbuche
 - Säulenhainbuche
 - Europäischer Zierbaum
 - Baumhasel
 - Einblättrige Esche
 - Nachtflügelige Straßensche
 - Dornlose Gleditsie
 - Stadtblume
 - Melberrere Magnifolia
 - Schwedische Melberrere 'Brouwers'
 - Winterlinde, kegelförmig
 - Winterlinde, klein
 - Ulmus 'New Horizon'
 - Pfeifenwinde
 - Baumwürger
 - Waldbre
 - Gelblätz
 - Kniehüchel
 - Kletter-Rosen
 - Blauregen
 - Efeu
 - Kletter-Hortensie
 - Wilder Wein
- 3 Straßengehölze
- Straßengehölze 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:
 - 1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)
 - Aristolochia macrophylla
 - Colostaurus orbiculatus
 - Clematis in Arten und Sorten
 - Lonicera in Arten und Sorten
 - Polygonum aubertii
 - Rosa in Arten und Sorten
 - Wisteria sinensis
 - Pfeifenwinde
 - Baumwürger
 - Waldbre
 - Gelblätz
 - Kniehüchel
 - Kletter-Rosen
 - Blauregen
- 4.2 Selbstklimmer
- Hedera helix
- Hydrangea petiolaris
- Parthenocissus in Arten und Sorten
- Kletter-Hortensie
- Wilder Wein

VERFAHRENSSCHRITTE

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ersichtlich bekanntgemacht am	15.08.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am	22.08.2018
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss gefasst am	06.05.2020
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ersichtlich bekanntgemacht am	10.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ersichtlich bekanntgemacht am	28.06.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	06.07.2021 05.08.2021
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	16.12.2021

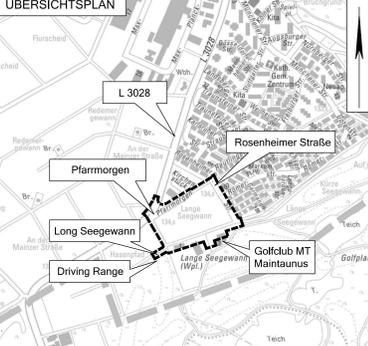
AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden
Wiesbaden, den 23.12.2021
gez. Mende
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.2022 in Kraft getreten.

Wiesbaden, den 25.01.2022
gez. Huber-Braun
Ltd. Baudirektor



WIESBADEN
Stadtplanungsamt