

Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Südlich des Dankwardwegs
im Ortsbezirk Südost

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. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 1, WA 2 und WA 4 sind Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig.

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 1 ist nicht zulässig:
- Wohnen im Erdgeschoss.

1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 2 ist ausnahmsweise zulässig:
- Wohnen im Erdgeschoss.

1.2.4 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 3 sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltung.

1.2.5 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 4 ist ausnahmsweise zulässig:
- Wohnen im Erdgeschoss.

Im allgemeinen Wohngebiet - WA 4 sind nicht zulässig:
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.6 Im allgemeinen Wohngebiet - WA 5 und WA 6 sind nicht zulässig:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - KITA (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) und Jugendräume sowie dieser Nutzung dienende weitere Einrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ 2 oberirdisch von maximal 0,6 zulässig.

2.1.2 Die Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ 2 unterirdisch von maximal 0,8 überschritten werden.

2.1.3 Bei Reihenendhäusern ist eine GRZ bei Realteilung von maximal 0,3 zulässig.

Für Reihenmittelhäuser darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl bei Realteilung bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

2.1.4 Flächenanteile von gemeinschaftlich genutzten Erschließungsflächen sowie von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 Für Reihenmittelhäuser darf die jeweils zulässige Geschossflächenzahl bei Realteilung um jeweils 0,1 überschritten werden.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Garagengeschosse in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse	I	II	II*	III	III*
GH max.	6 m	10,5 m	12 m	14,5 m	12,5 m

Zahl der zulässigen Vollgeschosse	IV	IV*	V	V*	VI
GH max.	17,5 m	19,5 m	19,5 m	22,5 m	23,5 m

2.3.2 Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Mischverkehrsflächen die Straßenhinterkante, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite oder der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt (ü.NHN).

- 2.3.3 Unterer Bezugspunkt für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist der Höhenbezugspunkt H1 in der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.3.4 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdachs an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen die Oberkante der Attika um maximal 1,0 m überschreiten und sind von der Außenfassade um jeweils 1,0 m abzurücken.
- 2.3.6 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf bei Speicherung von Niederschlagswasser auf den Dächern (Retentionsdach) um maximal 0,5 m überschritten/erhöht werden.
- 2.3.7 Carports dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baufenstern entlang der Straße „Siegfriedring“ und „Abraham-Lincoln-Park“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Grundstücke innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ohne seitliche Grenzabstände zu bauen. Die Überschreitung einer Länge von 50,0 m ist zulässig. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) einzuhalten.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baulinie

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1.1 Zur straßenseitigen Gliederung der Gebäudelängen ist ein Zurücktreten von der Baulinie in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

Überschreitungen der Baulinie zur Gebäudegliederung sind jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von bis zu 10,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen.

- 4.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein Zurücktreten von der Baulinie nur im Erdgeschoss zulässig.

- 4.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf über die Regelungen gemäß Teil A, Ziffer 4.1.1 hinaus im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ das Erdgeschoss über die gesamte Fassadenlänge um maximal 2,0 m zurücktreten.

4.2 **Baugrenze**
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2.1 Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Balkone und untergeordnete Bauteile bis maximal 2,0 m Tiefe zulässig, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen.

4.2.2 Überschreitungen der Baugrenzen sind nicht auf den der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

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

5.1.1 In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße/Grünfläche und vorderer Bauflucht (Vorgarten). Hiervon ausgenommen sind Briefkastenanlagen und Fahrradabstellplätze bis zu einer Größe von maximal XX m².

5.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen 15,0 m² je Nebenanlage nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze.

5.1.3 In WA 5 und WA 6 ist je erdgeschossiger Wohneinheit maximal eine Gartenhütte bis zu einer Grundfläche von maximal 5,0 m² zulässig.

5.1.4 In WA 4 sind bei einer erdgeschossigen Nutzung der Gartenfläche gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Gartenhütten bis zu einer Größe von bis zu 25,0 m² zulässig.

5.1.5 Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.1.6 Regelung zu Luft-Wärme-Pumpen und Immissionen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung oder zur Verwendung von regenerativen Energien als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb des Gebäudes zulässig.

Anlagen für Wärmepumpen für Einzelnutzer sind in das Gebäude zu integrieren.

Eine Unterbringung auf der Dachfläche oder auf Dachterrassen/Balkonen ist unzulässig. Ansaugstutzen sind zulässig.

6 **Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 **Stellplätze**
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1.1 In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind private Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.1.2 Im WA 5 entlang des Dankwardwegs und im WA 6 sind private Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der ersten 5,0 m, ausgehend von der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der notwendige Stellplatz einer Wohneinheit.

- 6.1.3 Im WA 4 sind ausnahmsweise Stellplätze (Kiss + Ride) für die im EG befindliche Gemeinbedarfsnutzung (Kita) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Abraham-Lincoln-Park zulässig.
- 6.1.4 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang des Dankwardwegs, zulässig.
- 6.2 Garagen und Carports
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.2.1 In WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Garagen und Carports unzulässig. Davon ausgenommen ist die Quartiersgarage (Mobilitätshaus) im WA 3.
- 6.2.2 Im WA 5 und WA 6 sind Garagen unzulässig. Carports sind gemäß Teil A, Ziffer 6.1 im Vorgarten sowie in den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- 6.3 Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.4 Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 6.4.1 Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelstellplätzen gemäß Teil A, Ziffer 6.1 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- 6.4.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- 6.5 Sonder-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Innerhalb der Flächen für Sonder-Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Stellplätze für private Sharing-Angebote zulässig.
- 7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
- 8 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Die bestehenden und neu herzustellenden Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit

Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Abwasser dienen, zulässig.

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

8.2.1 Die als „Quartiersplatz“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt.

8.2.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch eine Platzgestaltung sowie mit einer gärtnerischen Gestaltung als Grünanlage zu entwickeln.

8.2.3 Mindestens XX % der Flächen sind mit Bäumen, Stammumfang 18 bis 20 cm zu bepflanzen und mit Sträuchern, 60 bis 100 cm, zu ergänzen. Dabei gilt: Je angefangene 500,0 m² Grünfläche sind ein Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestens XX % sind als blütenreiche Pflanzflächen anzulegen.

8.2.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Abwasser dienen, zulässig. Die Errichtung von Entwässerungsmulden und Rigolen ist zulässig.

9 **Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafoanlagen, die zur Versorgung des Gebiets dienen, sind über die festgesetzten Flächen hinaus zulässig.

10 **Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 **Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen „Park“

11.1.1 Die öffentlichen Grünflächen „Park“ sind als Parkanlage mit Rasen-/ Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mindestens 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

11.1.2 Mindestens 25 % und maximal 50 % der öffentlichen Grünflächen müssen mit Bäumen, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm der Pflanzliste bepflanzt und mit Sträuchern, 60 bis 100 cm, der Pflanzliste ergänzt werden. Dabei gilt: Je angefangene 500,0 m² Grünfläche sind ein Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

- 11.1.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Spielplatzes auf maximal einem Drittel der Gesamtfläche zulässig. Maximal XX % der Flächen dürfen mit Fallschutzmaterial, wie Sand, Kies oder Hackschnitzel ausgestattet werden. Fallschutzmaterial aus nicht natürlichen Materialien, wie Gummischrotmatten, Kunstrasen und ähnliche Produkte sind nicht zulässig.
- 11.1.4 Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig und auf maximal XX % der öffentlichen Grünflächen zu beschränken. Sollten wasserundurchlässige Beläge funktional erforderlich sein (Pflwegewege, Skateranlage etc.), sind diese auf maximal XX % der öffentlichen Grünflächen zu beschränken und das Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- 11.1.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Park“ ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen, zulässig. Die Anlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und an den Rand der öffentlichen Grünflächen maximal bis zu 15,0 m von der Gehweghinterkante entfernt zu errichten und zu begrünen. Leitungsrechte sind zwischen den Nebenanlagen zur Versorgung und der Gehweghinterkante zulässig. Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser fallen nicht unter diese Beschränkung.
- 11.2 Öffentliche Grünflächen „Anlagenweg“
- 11.2.1 Die öffentliche Grünflächen „Anlagenweg“ sind als Rasen-/Wiesenfläche sowie mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielpunkten und Rigolen ist zulässig.
- Mindestens 25 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Stammumfang 18 bis 20 cm der Pflanzliste zu bepflanzen und mit Sträuchern, 60 bis 100 cm, der Pflanzliste zu ergänzen. Dabei gilt: Je angefangene 500,0 m² Grünfläche sind ein Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen.
- 11.2.2 Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig und auf maximal XX % der öffentlichen Grünflächen zu beschränken. Sollten wasserundurchlässige Beläge funktional erforderlich sein (Pflwegewege etc.), sind diese auf maximal XX % der öffentlichen Grünfläche zu beschränken und das Niederschlagswasser über die angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- 11.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Anlagenweg“ ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen, zulässig.

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

12.1 Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung

12.1.1 Rodungszeitenbeschränkung

Rodungsmaßnahmen im Geltungsbereich haben innerhalb der gesetzlichen Fristen von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

12.1.2 Kontrolle von Höhlenbäumen und Gebäuden

Höhlenbäume sind vor der Rodung durch einen qualifizierten Gutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wenn die Höhlungen nicht besetzt sind, sind die Zugänge zu verstopfen. Die Rodung hat zeitnah zur Kontrolle zu erfolgen. Vom Abriss betroffene Gebäude sind vor den Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei Fledermausbesatz sind die Arbeiten bis zum Ausflug zu verschieben.

12.2 Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora

12.2.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von vorzugsweise 1.600 bis 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen zur Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine höhere Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

12.2.2 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 %).

Für untergeordnete Anteile der Fassade (Farbfaschen, Betonung von Fassadenelementen etc.) sind auch andere Farben zulässig. Die Festsetzung zu den Farben gilt nicht für Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden.

12.2.3 Vogelfreundliche Verglasung

Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen (zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Verwendung von Vogelschutzgläsern) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren. Die Maßnahmen sind gemäß den Empfehlungen des Berichts der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ auszurichten.

12.2.4 Verbot von Schottergärten

In den allgemeinen Wohngebieten sind zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas die Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig. Eine Vollversiegelung aller Grundstücksfreiflächen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial sowie der flächige Einbau von Folien ist nicht zulässig.

12.3 Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF

12.3.1 Ersatz potenzieller Fledermausquartiere

Für den Verlust von 5 Höhlenbäumen hat ein Ausgleich durch Nistkästen für Fledermäuse in geeigneten Lebensräumen der Umgebung (z.B. Südfriedhof) zu erfolgen. Insgesamt sind mindestens 15 Fledermauskästen anzubringen. Die Ersatzquartiere sind nach gutachterlichem Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.3.2 Herstellung eines Ersatzlebensraumes für die Klappergrasmücke (Planzeichnung Teil B - Ausgleichsfläche CEF)

Zum Ausgleich des Verlustes eines Bruthabitats der Klappergrasmücke sind in der Ausgleichsfläche auf einer Länge von circa 100 m kleinere Gebüschgruppen mit einer Breite von etwa 5,0 m mit heimischen Gehölzen anzulegen. Zu pflanzen sind autochthone Sträucher wie beispielsweise Kornelkirsche, Holunder, Hundsrose, Liguster, Weiß- und Schwarzdorn, Haselnuss oder Schneeball. Die angelegten Gebüsche sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

12.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)

12.4.1 Flachdächer sowie Satteldächer sowie Dächer von Nebenanlagen sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10,0 m² fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination mit Regenwasserrückhaltung ist ebenfalls zulässig.

12.4.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von maximal 20% der Gesamtdachfläche sind zur Unterbringung von erforderlichen technischen Aufbauten (Glasdächer, Gewährleistung von Windsoglasten oder Ähnliches) von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Eine Montage von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im Bereich der Extensivbegrünung ist statthaft und unterliegt nicht der festgesetzten Beschränkung von 20%. Zulässig sind auch intensiv begrünte Dächer als Dachgarten oder Anbaufläche.

- 12.5 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)
- 12.5.1 Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen beziehungsweise mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.5.2 Zusammenhängende tür- und fensterlose Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen, sofern sie eine Größe von mindestens 20,0 m² aufweisen, sind mit Gehölzen beziehungsweise mit Rand- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.5.3 Außenwand- oder Fassadenflächen von Mobilitätshäusern sind mit Holz zu verkleiden oder mindestens zu xx % mit Gehölzen beziehungsweise Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Kombinationen sind ebenfalls zulässig. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige technische Anlagen in der Fassade sowie Treppenhäuser sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- 12.6 Begrünung von Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a BauGB)
- Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Nebenanlagen wie Carports oder Einhausungen sind ab einer Fassaden- / Wandfläche von XX m² mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)
- 13.1 Private Grundstücke
- 13.1.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie zum Beispiel Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird.
- 13.1.2 Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vorwiegend versickern, in angrenzende Pflanzflächen entwässert oder in Zisternen gesammelt und verwertet werden können.
- 13.1.3 Die Rückhaltung, Sammlung und gegebenenfalls zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15,0 l/s und Hektar angeschlossener

Fläche bis zu einem Versiegelungsgrad von 50 % (maximal zulässiger Abfluss von angeschlossenen Flächen, bei höherer Versiegelung wird größeres Rückhaltevolumen erforderlich) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Gemeinschaftsanlagen (mehrerer Nachbarn) zur Drosselung der Einleitmenge aus Niederschlag auf den o. g. Wert von 15,0 l/s und Hektar angeschlossener Fläche sind möglich. Der Drosselabfluss muss je Einleitung mindestens 0,5 l/s betragen (gesicherte Drosselfunktion).

Die angeschlossene Grundstücksfläche je Einleitstelle muss mindestens 500,0 m² betragen. Sofern das Einzelgrundstück diese Größe unterschreitet, ist die Drosseleinrichtung als Gemeinschaftsanlage mehrerer Grundstücke herzustellen.

13.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist der Niederschlagswasserabfluss von öffentlichen Verkehrsflächen bei Versiegelung von 100% auf maximal 7,5 l/s je ha Straßenfläche zu begrenzen.

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

Die in der Planzeichnung mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage der Gehrechte kann variieren und jeweils 3,00 m in ihrer Achse parallel verschoben werden.

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

15.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

15.1.1 Aktiver Lärmschutz

An der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV festgesetzten orangenen Linie ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten GH_{min} zu errichten. Die bauliche Anlage kann aus Gebäuden oder aus Schallschutzwänden bestehen. Das bewertete Schalldämm-Maß (R'_W) der Schallschutzwände muss mindestens 35 dB betragen. Die bauliche Anlage darf um bis zu 1,5 m von der bezeichneten Linie zurückspringen.

15.1.2 Passiver Lärmschutz

Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der 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.

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 diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw.

Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der

Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

15.2 Anlagenlärm

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

15.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

16 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

16.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

16.1.1 Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität gemäß Teil A, Ziffer 16.1.2 zu ersetzen.

16.1.2 Der Stammumfang der anzupflanzenden Laubbäume I und II Ordnung in der Qualität Hochstamm, beträgt

- für die mit Planzeichen festgesetzten Bäume mindestens 18 bis 20 cm und
- auf den Grundstücksfreiflächen mindestens 16 bis 18 cm.

16.1.3 Die anzupflanzenden Laubbäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8,0 m² Größe mit mindestens 12,0 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 m Tiefe je Baum zu pflanzen.

16.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

16.2.1 Sonstige nicht überbaute oder befestigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

16.2.2 Je angefangene 500,0 m² Grundstücksfreifläche ist gemäß Teil A, Ziffer 16.1.2 zu pflanzen

- ein Laubbaum
- oder
- zwei Groß-Sträucher.

16.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

16.3.1 Bei Stellplatzanlagen ist je angefangenem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum, als Hochstamm, mindestens 4 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

16.3.2 Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen gemäß Teil A, Ziffer 16.2 zu begrünen. Im Bereich von Baumstandorten beträgt die Mindestsubstratstärke 1,5 m.

16.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1,5 m zu überdecken und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen.

16.4 Straßenbäume

16.4.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegten Straßenbaumpflanzungen sind als hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, mindestens 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm (gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen.

16.4.2 Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8,0 m², das Volumen pro Baumgrube mindestens 12,0 m³ betragen. Ausnahmsweise kann von der Nettogrundfläche bis zu einer Mindestgröße von 6,0 m² für Zufahrten oder für technische Einbauten abgewichen werden.

17 **Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In den an die Straße „Abraham-Lincoln-Park“ und den „Siegfriedring“ angrenzenden Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Aufnahme der Wohnnutzung erst zulässig, wenn die jeweils mit Lärmschutzfunktion vorgesehene Bebauung (Rohbau mit geschlossener Fassade oder Lärmschutzwand) entlang der lärmemittierenden Straße (entlang Planzeichen 15.6 PlanZV orangenen Linie, siehe Teil A, Ziffer 15.1.1) hergestellt ist und deren Lärmschutzfunktion und der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Die Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auskragende Bauteile im Vorgarten sind unzulässig.

1.1.2 Die Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von der Regelung ausgenommen.

1.2 Dachgestaltung

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

1.2.2 Satteldächer sind als Dächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad bis maximal 45 Grad zulässig.

1.2.3 Pult- und Tonnendächer sind unzulässig.

1.2.4 Bei geneigten Dächern in WA 5 ist ein Kniestock (Drempel) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Schleppgauben zulässig. Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 3,0 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und Oberkante Gaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel. Der Abstand der Dachgauben oder -einschnitte zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,0 m betragen. Eine zweite Reihe Gauben oder Dacheinschnitte ist nicht zulässig. Je Wohngebäude sowie bei aneinandergebauten Wohngebäuden ist nur eine Form der Gaube oder des Dacheinschnittes zulässig. Massive und geschlossene Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Kniestockhöhe beziehungsweise die Dachhaut nicht überschreiten.

1.2.5 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Bauflucht, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Reihenhäuser sind gruppenweise (Minimum zwei Gebäude) in Bezug auf die Gebäudehöhe deckungsgleich zu errichten.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es gilt Teil B, Ziffer 1.2.5.

- 1.3.2 Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau, RAL-Farbe Nr. 6032 Signalgrün unzulässig. Zusätzlich gelten die Regelungen aus Teil A, Ziffer 12.2.2.

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

- 2.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind mindestens in der Höhe der Behälter mit ortsfesten Anlagen oder mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 oder 2 abzuschirmen.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 und WA 6 sind Standflächen für Abfallbehältnisse vollständig einzuhausen oder zu begrünen. Sie sind mindestens in der Höhe der Behälter mit ortsfesten Anlagen oder mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 oder 2 abzuschirmen.

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

- 3.1 Hecken dürfen im Mittel eine Höhe von bis zu maximal 2,0 m über Gehwegkante aufweisen. Offene Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, Sockelmauern können bis zu einer Höhe von 0,5 m errichtet werden. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind zulässig und dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m errichtet werden.
- 3.2 Geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.
- 3.3 Offene Einfriedungen und Hecken zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.
- 3.4 Straßenseitige Einfriedungen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen herzustellen. Hierzu zählt auch Beton mit einer Verblendung aus Mauerwerk oder Holz. Gabionen sind unzulässig. Die Trockenmauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von maximal 45° herzustellen.

4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Carports ohne Seitenwände zu errichten.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind in voller Höhe zu begrünen.

6 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 8,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m und einer Ansichtsbreite von maximal 1,5 m zulässig.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

6.3 In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind Werbeanlagen

- in Form von Blitzlichtern,
- im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierende Lichtbilder,
- als spiegelunterlegte Schilder,
- Werbeanlagen auf oder über Dach sowie
- im Bereich verglaste Gebäudeteile

unzulässig. Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen und Böschungen sind unzulässig. Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen und Flächen festgesetzt:

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

D Städtische Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung)

(§91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i. V. m. FStellpIV HE)

1 Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Wiesbaden über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder - Stellplatzsatzung. Für Teilbereiche des Geltungsbereichs werden abgeleitet aus dem Mobilitätskonzept im Folgenden andere Regelungen getroffen.

Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung dieses Ziels werden zur Offenlage ergänzt.

E Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone xx des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (xxx) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

3 Denkmalschutz an Friedenstraße

Weitere entsprechende Festsetzungen werden zur Offenlage ergänzt.

F Hinweise

Weitere entsprechende Hinweise werden zur Offenlage ergänzt.

G Pflanzliste

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Die Pflanzenlisten werden im Hinblick die sich zunehmend verändernden klimatischen Bedingungen bis zur Offenlage noch einmal überarbeitet und mit Arten der sogenannten GALK-Liste ergänzt.

1 Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Betula pendula	Sand-Birke
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	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

2 Obstbäume

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide

Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

4 Laubziergehölze

5 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

5.1 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

5.2 Selbstklimmer

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