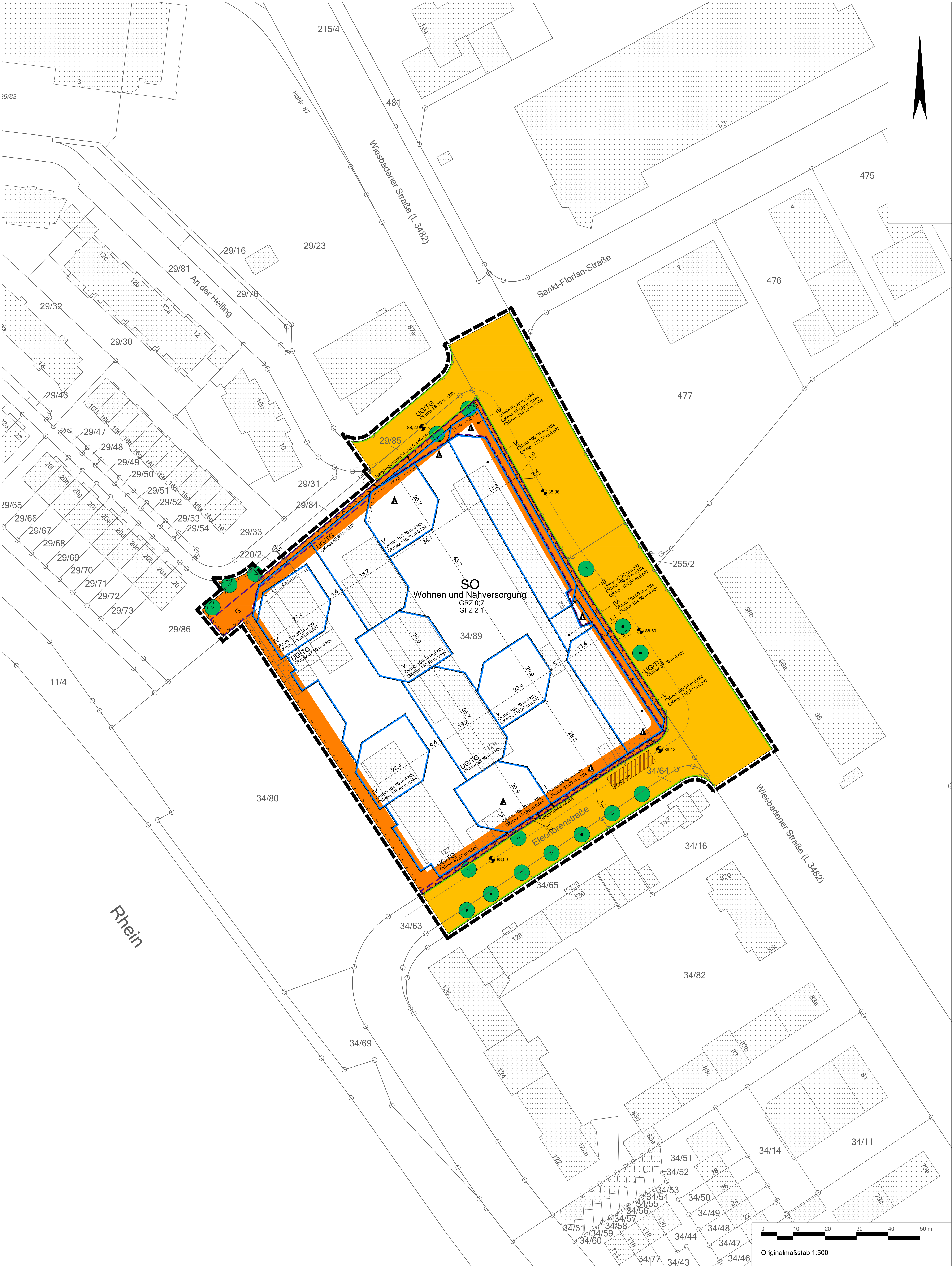


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen und Nahversorgung
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. IV
- UG/TG** Untergeschoss / Tiefgarage
- Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m ü.NN, z. B. 109,70 m ü.NN
- Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m ü.NN, z. B. 110,70 m ü.NN
- Mindestmaß der lichten Höhe in m ü.NN, z. B. 93,70 m ü.NN
- Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**
- Baugrenzen, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten, z. B. 0,3 H
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- / Ausfahrtsbereich, z.B. Tiefgaragenausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bereiche, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden müssen, L=Lärmschutz
- Ladezone
- Vermaßung in Metern, z. B. 2,5 m
- Darstellung bestehende Bordsteinkante
- Höhe bestehende Bordsteinkante in m ü.NN, z. B. 88,00 m ü.NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung (SO - Wohnen und Nahversorgung)**
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.1** Das SO - Wohnen und Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnnutzungen sowie eines Nahversorgungszentrums mit handelsergänzenden Angeboten wie Gastronomie und Dienstleistungen.
- 1.1.2** Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind allgemein zulässig:
- Wohnungen,
 - ein Nahversorgungszentrum im Erdgeschoss mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.850 m², davon anteilig
 - o maximal 1.500 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter mit dem grund- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel und Getränke und maximal 10 % Randsortimenten,
 - o maximal 700 m² für einen Drogeriemarkt mit dem Kernsortiment Drogerie, Wasch- und Putzmittel und maximal 40 % Randsortimenten,
 - o maximal 400 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt mit dem Kernsortiment Getränke,
 - o maximal 1.250 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch davon insgesamt maximal 500 m² für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs; die Verkaufsfläche je Einheit und Sortiment darf maximal 250 m² betragen,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.1.3** Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
 - gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution.
- 1.1.4** Die maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen RPS von 2010 (siehe Festsetzung Nr. A.1.1.5) enthalten.
- 1.1.5** Definition der Sortimente: Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen RPS 2010
- | Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente | |
|---|--|--|
| Grund- und Nahversorgungs-güter für den täglichen Bedarf <ul style="list-style-type: none">• Lebensmittel, Getreide• Drogerie, Pharmazeutika• Haushaltswaren• Wasch- und Putzmittel• Zellulosen, Zetschriften• Schreibwaren, Schulbedarf• Schreibutensilien | • Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf <ul style="list-style-type: none">• Bekleidung, Wäsche, Ledervaren, Schuhe• Baby- und Kinderartikel• Sanitätswaren, Parfümerie• Topfwaren, Zosartikel, Tierhaltung• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle• Blätter, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)• Foto, Video, Optik, Akustik• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel• Kunst- und gewerbliche Bilder, Antiquitäten, Bastartikel• Beleuchtungskörper, Lampen• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel• Fahrräder und Zubehör• Waffen und Jagdbedarf• Uhren, Schmuck, Silberwaren• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik• Elektroklein- und -großgeräte | <ul style="list-style-type: none">• Bauelemente, Baustoffe• Beschläge, Eisenwaren• Bodenbeläge, Teppiche• Boote und Zubehör• Brennstoffe, Mineralöle, Zugsäge• Büromöbel und -maschinen• Erde, Torf• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör• Farben, Lacke und Tapeten• Fliesen• Gartenhäuser, -geräte• Installationsmaterial, Heizung, Ofen• Möbel, Küchen• Pflanzen und -gefäße• Rollläden, Markisen• Werkzeuge |
- 2 Beschränkung der zulässigen Nutzungen**
(§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.1** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 20 BauNVO)
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
(§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)
- 3.1.1** Im SO - Wohnen und Nahversorgung ist eine GRZ von 0,7 zulässig.
- 3.1.2** Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Zufahrten, Fahrradabstellplätzen, Spielplätzen, Wegen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)
- 3.2.1** Im SO - Wohnen und Nahversorgung ist eine GFZ von 2,1 zulässig.
- 3.2.2** Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse**
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3.3.1** Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (I bis V) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.4 Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.4.1** Die Höhen baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaße und als lichte Höhen in Metern über Normalnull (m ü. NN) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.4.2** Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
- 3.4.3** Bezugspunkt für die Bemessung der lichten Höhe ist die Unterkante der Rohdecke des ersten Vollgeschosses.
- 3.4.4** Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden durch technische Aufbauten um maximal 0,50 m auf höchstens 10 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
- 3.4.5** Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße durch technische Aufbauten um maximal 2,50 m auf höchstens 50 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
- 3.4.6** Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen bei allen übrigen mehrgeschossigen Gebäuden durch technische Aufbauten um maximal 2,50 m auf höchstens 30 % der jeweiligen Dachflächen überschritten werden.
- 3.4.7** Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen darf bei dem Untergeschoss / der Tiefgarage durch technische Aufbauten um maximal 0,80 m und für einen Entrauchungsschacht um maximal 4,80 m überschritten werden.
- 3.4.8** Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen auf allen Gebäuden durch Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um bis 2,00 m auf der gesamten Dachfläche überschritten werden.
- 3.4.9** Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Anlagen und Aufbauten müssen von den Außenwänden allseitig mindestens um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenze**
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 4.1.1** Die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.1.2** Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werden
- durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,30 m,
 - durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m,
 - durch Dächer bis zu einer Tiefe von maximal 0,90 m,
 - durch Vordächer entlang der Wiesbadener Straße und entlang der Eleonorenstraße bis zu einer Tiefe von maximal 1,60 m,
 - durch Vordächer entlang der Wiesbadener Straße auf einer Länge von maximal 15 m bis zu einer Tiefe von maximal 4,20 m und
 - durch Lichtschächte bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m
 - durch einen Einbringschacht für eine Transformatoranlage bis zu einer Tiefe von maximal 1,80 m.
- 4.1.3** Balkone dürfen ab einer lichten Höhe von 93,5 m ü. NN und Vordächer ab einer lichten Höhe von 92,5 m ü. NN bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m in die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Eleonorenstraße hineinragen.
- 5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 5.1** In der Planzeichnung werden Baugrenzen bestimmt, vor denen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen gelten.
- 6 Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 6.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Spielplätze, Zufahrten und Wege.
- 7 Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 7.1** Stellplätze sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 10.1 Aufschüttungen sind im SO - Wohnen und Nahversorgung bis zu einer Höhe von maximal 91,80 m ü. NN zulässig.

- 11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 Vogelschlagsvermeidung
- 11.1.1 Zur Vermeidung von Vogelgeschlag sind ungeladerte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 3 m² mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für erdgeschossige Fenster zur Warenpräsentation.

- 11.2 Straßen- und Außenbeleuchtung
- 11.2.1 Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) in vollständig gekapselten Lampengehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbkreis in einem Streifenwinkel bis 70 Grad erfolgen.
- 11.3 Oberflächenbefestigung
- 11.3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen
- entlang der Wiesbadener Straße,
 - entlang der Eleonorstraße zwischen Gebäuden mit I und V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
 - entlang der Straße An der Helling zwischen Gebäuden mit I bzw. V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und darüber hinaus
 - auf der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche.

- 11.3.2 Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbewert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Henrich)
- 11.3.3 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.
- 11.4 Versickerung von Niederschlagswasser
- 11.4.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt oder verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzulassen. Die Dimeitralisierung der Rücklaufanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einliegegenehmigung. Belastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und gedrosselt mit 7,5 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

- 11.5 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
- 11.5.1 Herstellung von Fledermaussonnenquartieren
- Insgesamt sind an den Außenfassaden der Gebäude mindestens 10 Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermause begünstigt wird.

- 11.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen
- 11.6.1 Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegeflächen im SO - Wohnen und Nahversorgung sind mit hellen Farben (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellheitswert von mindestens 30 %) herzustellen.

- 12 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.1.1 Anpflanzung von Bäumen im SO - Wohnen und Nahversorgung
- Es sind mindestens
- 2 Bäume 1. Ordnung und 12 Bäume 2. Ordnung jeweils als Hochstamm,
 - 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm sowie
 - 20 Bäume 3. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Dabei sind mindestens 30 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Der durchwurzelbare Raum muss
- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum,
 - für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum und
 - für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum umfassen.
- Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

- 12.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm durchzuführen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³ pro Baum umfassen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen. Es sind klimaangepasste Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind zu begrünen und als durchgängige Pflanzbeete anzulegen. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen.
- Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bzw. Standortbereichen um bis zu 5 m ist bei Neupflanzungen zulässig, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittellinie abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.
- 12.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 12.2.1 Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Hierfür sind Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm zu verwenden. Aufgrund der örtlichen Zwangspunkte dürfen ausnahmsweise auch Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum und für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum umfassen. Abweichungen bei der Artenauswahl müssen mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt werden.
- 12.2.2 Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachtechnisch nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

- 12.3 Dachbegrünung auf eingeschossigen Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.3.1 Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind zu mindestens 80 % mit einer geeigneten Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (bzw. 0,80 m) für eine intensive Begrünung zu überdecken. An Baumstandorten ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 m einzuhalten, diese kann durch Aufhängung / Auflattung hergestellt werden.
- 12.3.2 Mindestens 30 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.3.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind fähig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.4 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.4.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße sind zu mindestens 50 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrüneten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

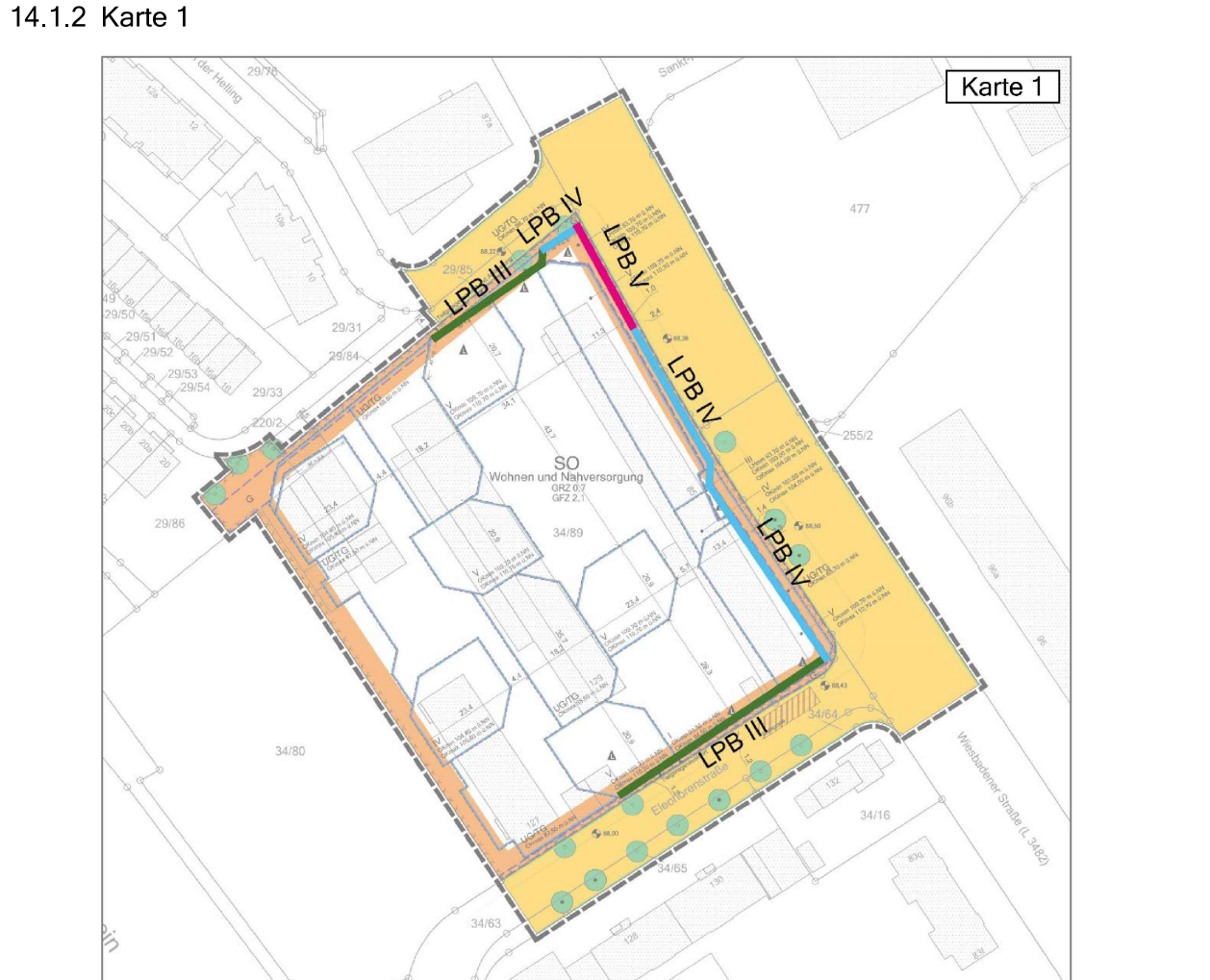
- 12.5 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 11.5.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäude, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen, sind zu mindestens 70 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrüneten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.
- 12.6 Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien
- 12.6.1 Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sofern durch Aufständerung der Anlagen in einer Mindesthöhe von 30 cm sichergestellt wird, dass die darunter liegende Pflanzdecke dauerhaft erhalten bleibt.
- 12.7 Begrünung von Tiefgaragen und anderen nicht überbauten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12.7.1 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die nicht durch die Festsetzung eines Gehrechts überlagert sind, sind fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, mindestens 2-mal jährlich zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel mindestens 1,50 m aufweisen.

- 12.7.2 Mindestens 30 % der intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern eine Mindesthöhe von 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 12.7.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind fähig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 13.1 Die zeichnerisch als „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

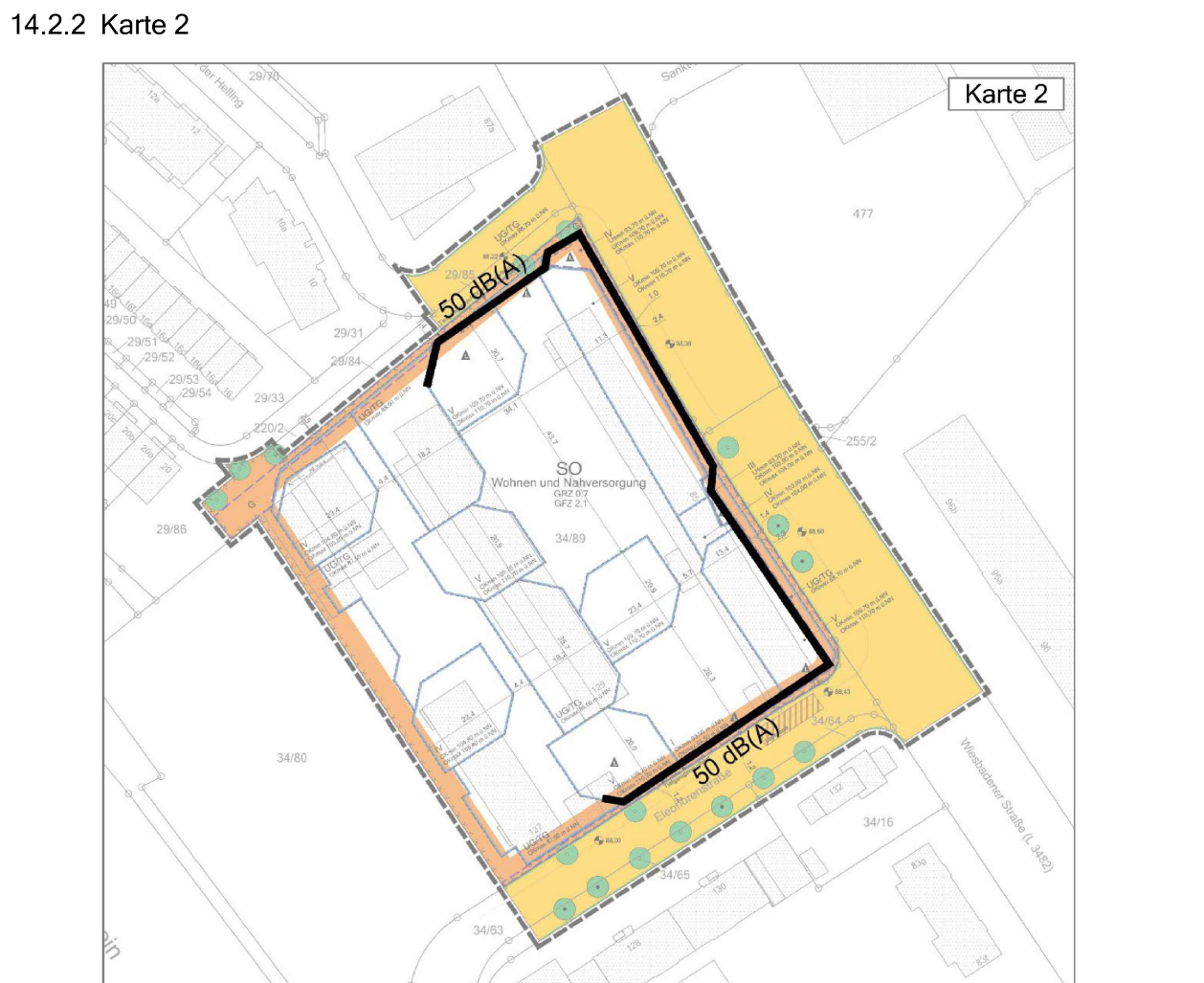
- 14.1 Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109
- 14.1.1 Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 in der Karte 1 eingetragen maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpiegel / dB(A)	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumumsetzung und Raumgröße in den Bauvorschriften gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

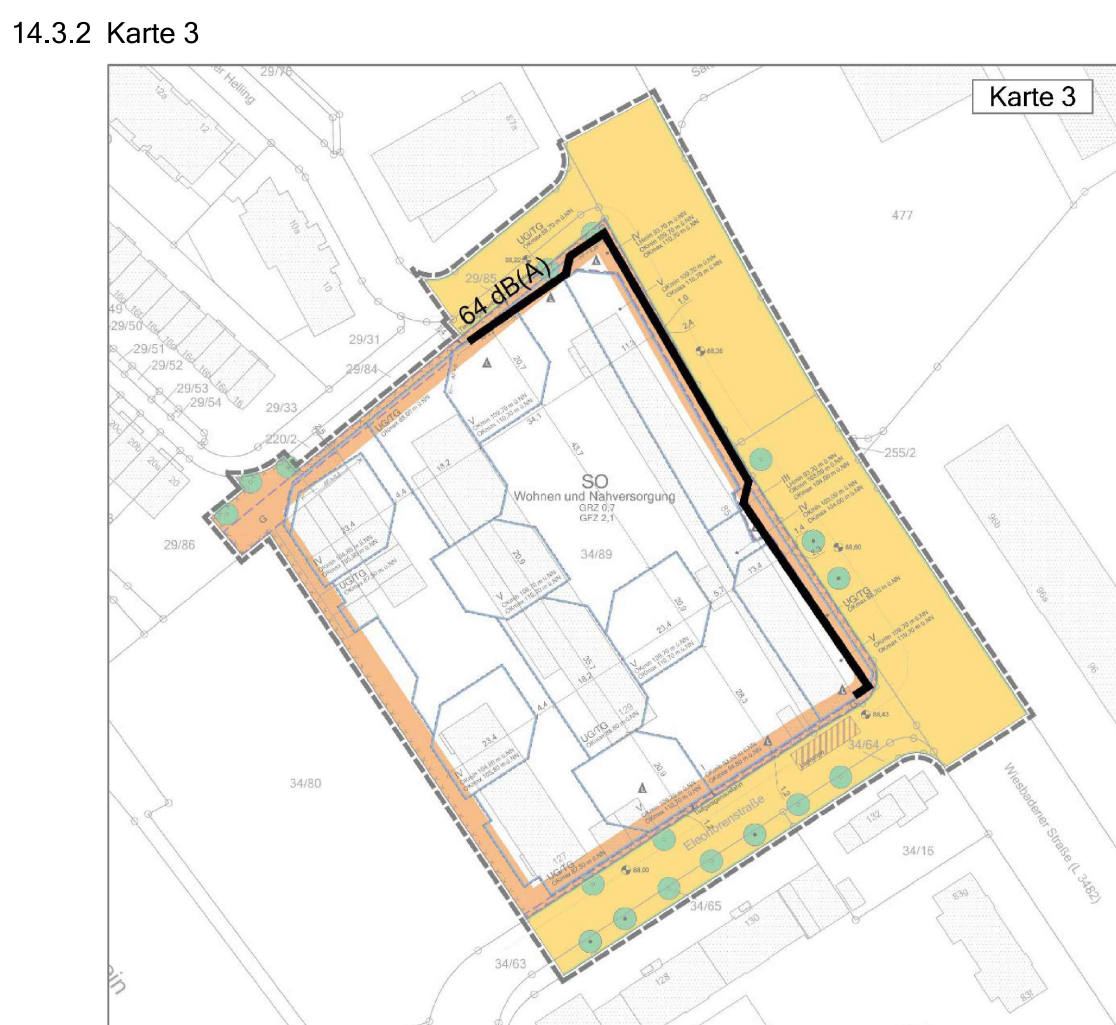


- 14.1.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.
- 14.1.4 Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109-1 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutzwert gegen Außenlärm vorgibt.
- 14.2 Verkehrslärm - Schalldämmte Lüftungseinrichtungen
- 14.2.1 Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die nachts schlafen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- 14.2.2 Die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind der Karte 2 zu entnehmen.



- 14.2.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nach geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtischlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen.
- 14.3 Verkehrslärm - Schutz der Außenwohnbereiche
- 14.3.1 Bei einem Pegel der Umgebungsgeräusche aus Verkehrslärm am Tag oberhalb von 64 dB(A) sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.

Die Bereiche mit Beurteilungspegeln im Tagzeitraum oberhalb von 64 dB(A), in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind der Karte 3 zu entnehmen.



- 14.3.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann gemäß der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

- 14.4 Gewerbelärm
- 14.4.1 Die Innenwände und die Decken der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind jeweils schallsorbierend (Schallsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,7$) zu bekleiden.
- 14.4.2 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind Anlieferungsbereiche nur innerhalb der Baugrenzen in den hierfür gekennzeichneten Bereich „Anlieferung“ zulässig.
- 14.4.3 Der AnlieferungsBereich an der Straße An der Helling ist nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben. Die Anlieferung ist vollständig einzuhäusen. Die Umfassungsbauweise der Einhausung haben folgende bewertete Mindest-Schall-dämmung im eingebauten Zustand einzuhalten: Außenwand: $R_w \geq 25$ dB; Dach: $R_w \geq 25$ dB; Rolltor: $R_w \geq 12$ dB.
- 14.4.4 Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass die Immissionshörschwellen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) eingehalten werden.

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 Die Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 1.2 Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wärme notwendigen Anlagen sind in die Architektur zu integrieren.
- 1.3 Die Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren oder auf den Dachflächen unterzubringen.
- 1.2 Dachgestaltung
- 1.2.1 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 5 Grad zulässig.
- 2 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig in die Gebäudehülle zu integrieren.
- 2.2 Ausnahmsweise sind bei vollständiger Einhausung oder dauerhafter Begrünung Standflächen für Abfallbehältnisse auch außerhalb der Gebäudehülle zulässig.
- 3 Einfriedungen und Stützmauern 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.1 Einfriedungen und Stützmauern zur Wiesbadener Straße hin sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind nur transparent und kombiniert mit standortgerechten Hecken zulässig.
- 3.3 Die seitlichen Stützmauern zum Abfangen von Geländeverrungen an der Eleonorstraße und der Straße An der Helling dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind dauerhaft fachgerecht, z. B. mit standortgerechten Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 4 Abweichende Stellplatzregelungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 4.1 Abweichend von § 3 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 14.02.2008 i. V. m. Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung sind im SO - Wohnen und Nahversorgung mindestens 205 Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden bleiben unberührt.

- 5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
- 5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder am äußeren Rand von ausragenden Gebäuden herabhängend als Schriftzug aus Einzelbuchstaben zulässig. Die horizontale Abwicklung darf 1/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.
- 5.3 Die Gesamthöhe der Werbeanlagen an Gebäuden darf 25 % derjenigen Wandfläche, an der sie gemäß Ziffer 5.2 zulässigweise angebracht werden dürfen, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 5.4 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
- 5.5 Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade müssen in Höhe und Lage aufeinander abgestimmt werden.
- 5.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtend transparente und mit wechselndem Licht (z. B. laufende Schrift, Blinklicht) oder Rückstrahlmaterial und Bänder sind nicht zulässig.
- 5.7 Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 5.8 Innerhalb des SO - Wohnen und Nahversorgung ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form einer Werbestele zulässig. Die Höhe der Werbestele darf die Höhe der Oberkante der Decke des Erdgeschosses nicht überschreiten und ist mit dem Vordach baulich zu verbinden.

- 6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
- 6.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- 1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in den Jahren 2016 bis 2020 unwissenschaftliche Untersuchungen durchgeführt, die den Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Alle untersuchten Bereiche weisen teilweise eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung und der Beurteilungswerte des „Handbuchs Altlasten, Teil 3, Untersuchung und Beurteilung des Wirkungsfeldes Boden - Grundwasser - Sickerwasserprognose“ für die Schadstoffe MKW im Eluat, PAK im Feststoff und Eluat, Benzol/elyren im Feststoff und Schwermetalle (Arsen im Feststoff und im Eluat, Blei im Feststoff und im Eluat, Antimon im Eluat und Chrom im Eluat auf.
- Im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze wurden Mineralkohlenwasserstoff (MKW)-Überschreitungen der Eluawerte in den Bohrungen im Bereich ab 5,40 m unter Geländeoberkante bzw. in den brüdligen Böden nachgewiesen. Im oberflächennahen Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze ist der Stoff MKW im Eluat nicht nachweisbar und der Feststoffgehalt nicht maßgebend.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als erheblich belastet im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB gekennzeichnet.

D Hinweise

- 1 Bodendenkmäler
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG).
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
- 2 Besondere artenschutzrechtliche Hinweise
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v. a. Vögel und Fledermäuse). Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen zu beachten:
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten oder Gebäudesbriss sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren sowie Gebäude insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
 - Bei Maßnahmen zur Baufeldräumung während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.
 - Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Unabhängig davon wird zur Förderung gefährdeter Vogelarten (insbesondere Haussperling, Star, Schwalben, Mauersegler) empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen. Je Gebäude sollten mindestens zwei Nisthilfen installiert werden. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.
- 3 Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebiets ergibt sich aus § 14 BauNutzungsverordnung (BauNVO).
- Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.
- 4 E-Mobilität und Versorgungsanlagen
- Bezüglich der Installation von Ladeinfrastruktur wird auf die Gebäudeeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU verwiesen. Mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird die Richtlinie in nationales Recht übersetzt.

Das GEIG sieht für zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen vor, alle Stellplätze mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten (§ 6 GEIG).

Für zu errichtende Nicht-Wohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen sieht das GEIG vor, dass jeder dritte Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten und mindestens ein Ladepunkt eingerichtet werden muss (§ 7 GEIG).

- 5 Kampfmittel
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lagenplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

- 6 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- Für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleitern) befahren werden müssen, gelten als Anforderungen ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).
- Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffläche) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³ über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz zu sichzustellen.

- 7 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Es sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 8 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 9 Rechtsvorschriften
- Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebundenen Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65183 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

E Pflanzliste

Das hessische Nachbarschaftsrecht (HNRG) ist einzuhalten. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen und Nachpflanzungen soll einheimisch, standortgerecht, klimaangepasst und naturnah sein.

- 1 Vorschläge für heimische Laubbäume
- Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:
- 1.1 Laubbäume 1. Ordnung
- Bäume für den Straßenraum:
- Acer platanoides „Emerald Queen“ Spitz-Ahorn „Emerald Queen“
 - Ginkgo biloba Fächerblättriger Baum
 - Tilia tomentosa „Brabant“ Silber-Linde „Brabant“
- Bäume für den Straßenraum mit örtlichen Zwangspunkten (Engstellen):
- Acer platanoides „Columnare“ Säulen-Spitz-Ahorn
 - Tilia cordata „Rancho“ Winter-Linde „Rancho“
- Bäume für Grundstücksfreiflächen:
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 - Ginkgo biloba Fächerblättriger Baum
 - Platanus orientalis Morgenländische Platane
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Sophora japonica Schurbock
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos „Obreiro“ Sommer-Linde
- 1.2 Laubbäume 1. Ordnung
- Bäume für den Straßenraum:
- Acer campestre „Elrijk“ Feldahorn „Elrijk“
 - Juglans regia Walnuss
 - Gleditsia trachocarpus „Skyline“ Dornelrose Lederhosenbaum
- Bäume für den Straßenraum mit örtlichen Zwangspunkten (Engstellen):
- Cornus betulica „Fastigiata“ Hänrichte „Fastigiata“
 - Cornus intermedia Schmalkronige Mehlbeere
 - Ulmus x hollandica „Lobel“ Schmalkronige Stadtlinde „Lobel“

- Bäume für Grundstücksfreiflächen:
- Acer campestre
 - Acer monspessulanum
 - Carpinus betulus
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Juglans regia
 - Malus in Sorten
 - Prunus in Sorten
 - Pyrus in Sorten
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus aria
 - Sorbus intermedia
- Feldahorn
- Dreilappiger Ahorn
- Hainbuche
- Gemeine Berberitze
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Gewöhnliche Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Sanddorn
- Gewöhnlicher Liguster
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Hunds-Rose
- Wald-Rose
- Salix purpurea
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum lantana

- 2 Vorschläge für heimische Sträucher
- Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:
- Amelanchier ovalis
 - Berberis vulgaris
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Hippophae rhamnoides
 - Liguster vulgaris
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cartharticus
 - Rosa canina
 - Rosa rugosissima
 - Salix purpurea
 - Salix caprea
 - Salix purpurea
 - Sambucus nigra
 - Sambucus racemosa
 - Viburnum lantana

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	31.10.2019
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	22.11.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	31.05.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung/ Bürgerinformationsveranstaltung am	07.06.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	23.11.2021 22.12.2021
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	25.05.2022

AUSFERTIGUNGSVERMERK

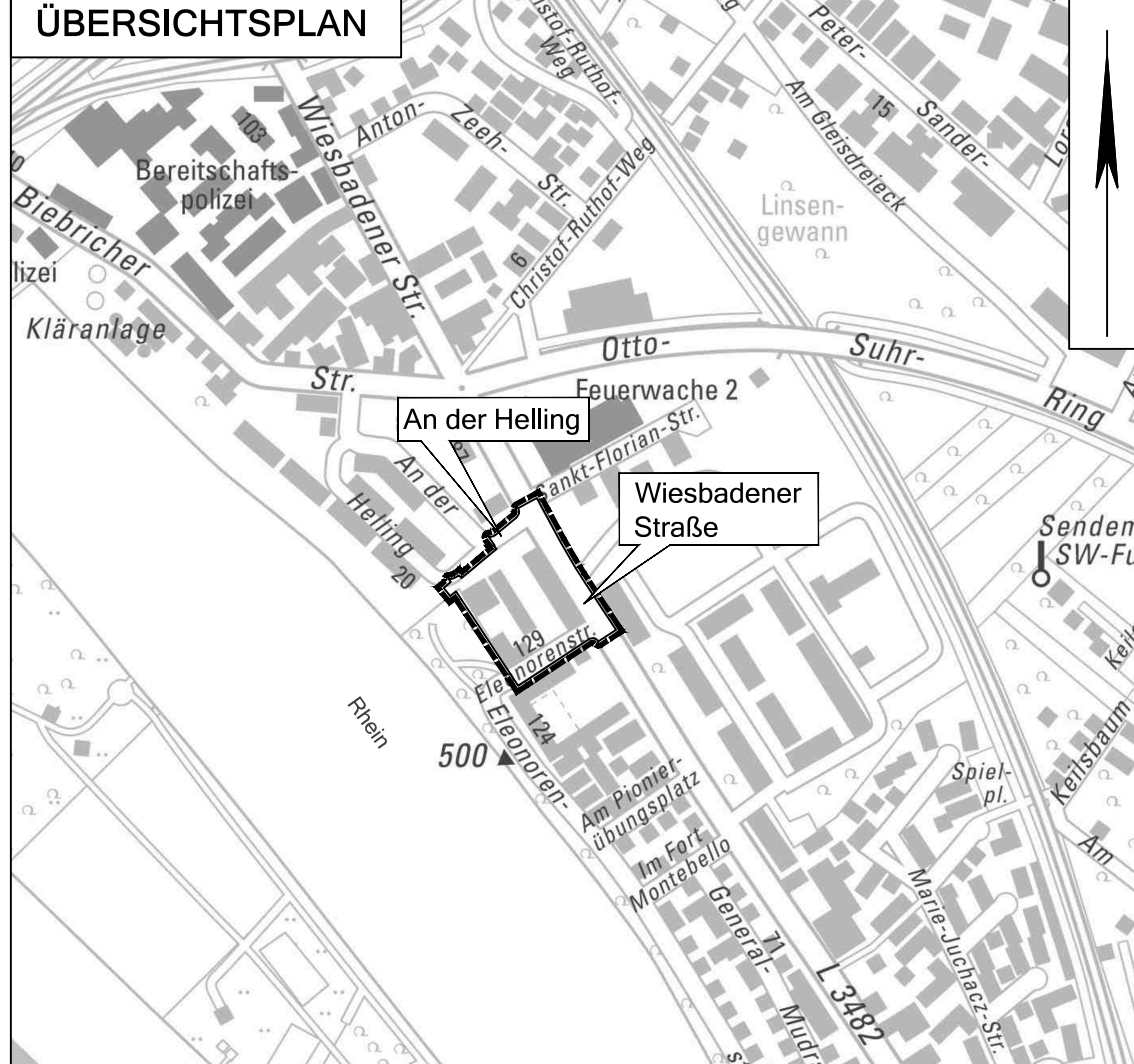
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 07.06.2022 (LS) gez. Mende
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.09.2022 in Kraft getreten.

Wiesbaden, den 26.09.2022 (LS.) gez. Brandis
stellvertretender Amtsleiter



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Helling-Höfe

im Ortsbezirk Mainz-Kastel

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), 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. 2385), 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 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebiets (Planzeichnungsverordnung 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 - HWG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Helling - Höfe“ werden die bestehenden Bebauungspläne: „1984/02 Bleibacher Straße“, „1994/1b Wiesbadener Straße - Petersweg, 1. Änderung, Gebiet westlich der Anna - Birle - Straße“ und „2003/01 Bleibacher Straße 1. Änderung (An der Helling)“ in Mainz-Kastel, teilweise überplant.

In den Überschneidungsbereichen gelten nach Inkrafttreten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Helling - Höfe“.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 10.1 Aufschüttungen sind im SO - Wohnen und Nahversorgung bis zu einer Höhe von maximal 91,80 m ü. NN zulässig.

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

- 11.1 Vogelschlagsvermeidung
- 11.1.1 Zur Vermeidung von Vogelgeschlag sind ungeladerte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 3 m² mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für erdgeschossige Fenster zur Warenpräsentation.

- 11.2 Straßen- und Außenbeleuchtung
- 11.2.1 Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) in vollständig gekapselten Lampengehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbkreis in einem Streifenwinkel bis 70 Grad erfolgen.

- 11.3 Oberflächenerosion
- 11.3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen
- entlang der Wiesbadener Straße,
 - entlang der Eleonorstraße zwischen Gebäuden mit I und V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
 - entlang der Straße An der Helling zwischen Gebäuden mit I bzw. V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und darüber hinaus
 - auf der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche.

- 11.3.2 Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Henrich)

- 11.3.3 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

- 11.4 Versickerung von Niederschlagswasser
- 11.4.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt oder verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzulassen. Die Drosselung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einliegegenehmigung. Belastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit 7,5 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

- 11.5 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
- 11.5.1 Herstellung von Fledermaussonnenquartieren
- Insgesamt sind an den Außenfassaden der Gebäude mindestens 10 Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermause begünstigt wird.

- 11.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

- 11.6.1 Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegeflächen im SO - Wohnen und Nahversorgung sind mit hellen Farben (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellheitswert von mindestens 30 %) herzustellen.

- 12 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1.1 Anpflanzung von Bäumen im SO - Wohnen und Nahversorgung
- Es sind mindestens
- 2 Bäume 1. Ordnung und 12 Bäume 2. Ordnung jeweils als Hochstamm,
 - 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm sowie
 - 20 Bäume 3. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Dabei sind mindestens 30 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

- Der durchwurzelbare Raum muss
- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum,
 - für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum und
 - für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum umfassen.

- Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

- 12.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm durchzuführen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³ pro Baum umfassen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen. Es sind klimaangepasste Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind zu begrünen und als durchgängige Pflanzbeete anzulegen. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen.

- Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bzw. Standortbereichen um bis zu 5 m ist bei Neupflanzungen zulässig, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittellinie abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

- 12.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 12.2.1 Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Hierfür sind Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm zu verwenden. Aufgrund der örtlichen Zwangspunkte dürfen ausnahmsweise auch Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum und für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum umfassen. Abweichungen bei der Artenauswahl müssen mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt werden.

- 12.2.2 Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachtechnisch nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

- 12.3 Dachbegrünung auf eingeschossigen Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.3.1 Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind zu mindestens 80 % mit einer geeigneten Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm (bzw. 0,80 m) für eine intensive Begrünung zu überdecken. An Baumstandorten ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 m einzuhalten, diese kann durch Aufhängung / Auflattung hergestellt werden.

- 12.3.2 Mindestens 30 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 12.3.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind fähig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 12.4 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.4.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße sind zu mindestens 50 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrüneten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

- 12.5 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.5.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäude, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen, sind zu mindestens 70 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrüneten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

- 12.6 Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien

- 12.6.1 Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sofern durch Aufständerung der Anlagen in einer Mindesthöhe von 30 cm sichergestellt wird, dass die darunter liegende Pflanzdecke dauerhaft erhalten bleibt.

- 12.7 Begrünung von Tiefgaragen und anderen nicht überbauten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.7.1 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die nicht durch die Festsetzung eines Gehrechts überlagert sind, sind fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, mindestens 2-mal jährlich zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel mindestens 1,50 m aufweisen.

- 12.7.2 Mindestens 30 % der intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern eine Mindesthöhe von 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 12.7.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind fähig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

- 13.1 Die zeichnerisch als „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 14.1 Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109

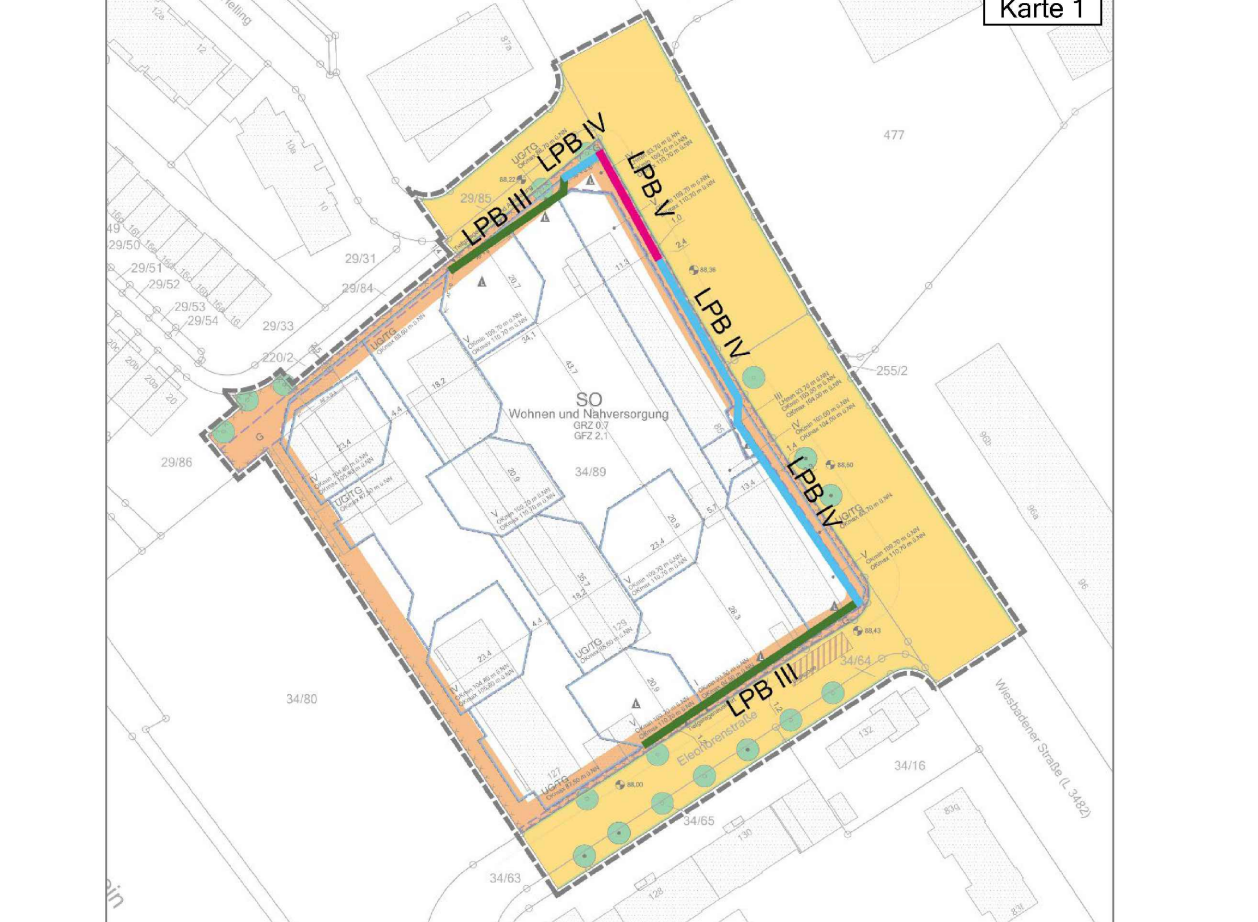
- 14.1.1 Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 in der Karte 1 eingetragen maßgeblichen Außenlärmpiegel wie folgt zugeordnet sind:

- Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind die Karte 1 zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpiegel / dB(A)	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V

- Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumumsetzung und Raumgröße in den Bauvorschriften gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

- 14.2 Karte 1



- 14.1.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorschriften der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

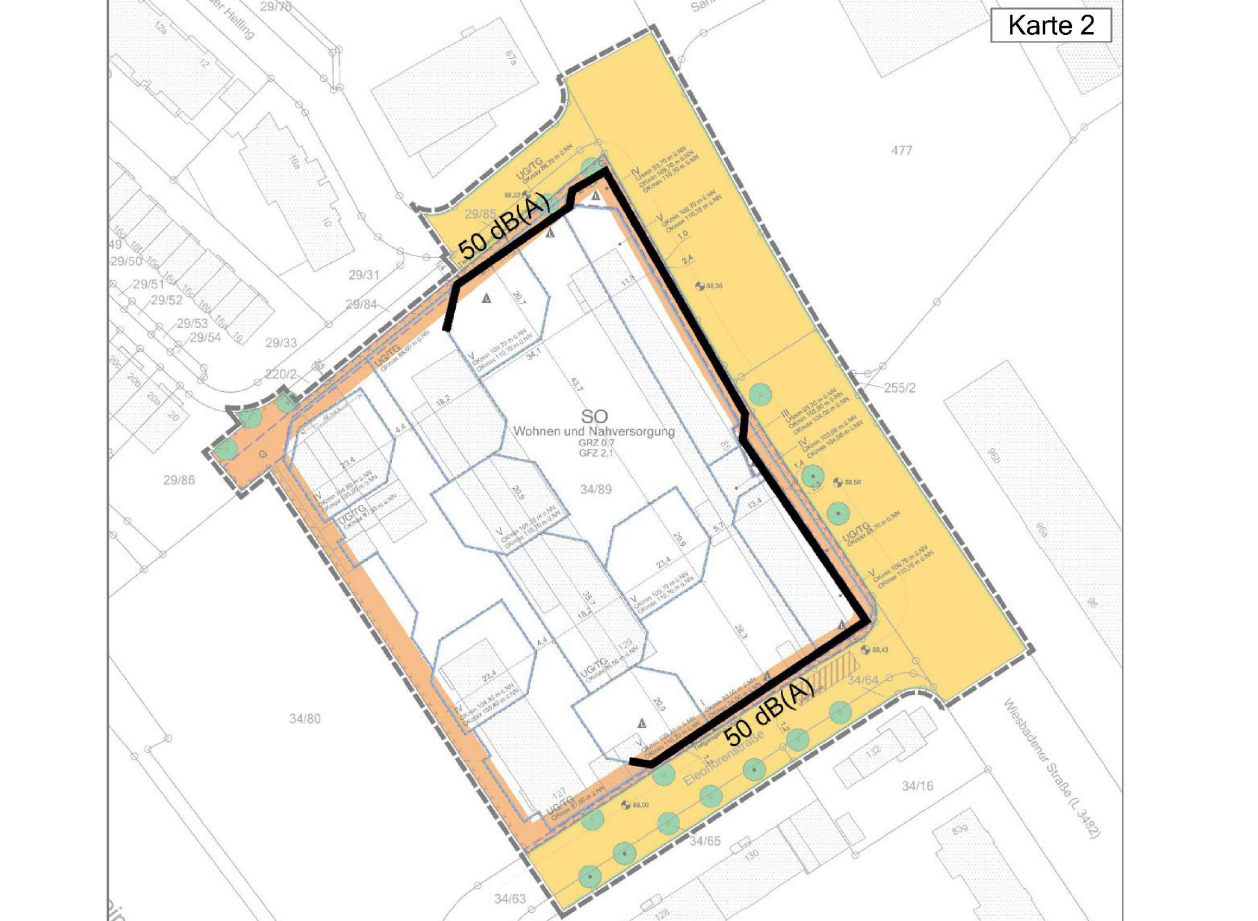
- 14.1.4 Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109-1 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutzwert gegen Außenlärm vorgibt.

- 14.2 Verkehrslärm - Schalldämmte Lüftungseinrichtungen

- 14.2.1 Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die vollständig dem Nachtschlaf dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

- Die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind der Karte 2 zu entnehmen.

- 14.2.2 Karte 2



- 14.2.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorschriften der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nach geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen.

- 14.3 Verkehrslärm - Schutz der Außenwohnbereiche

- 14.3.1 Bei einem Pegel der Umgebungserlebenswerte aus Verkehrslärm am Tag oberhalb von 64 dB(A) sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbarem Schallschutzniveau, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.

- Die Bereiche mit Beurteilungspegeln im Tagzeitraum oberhalb von 64 dB(A), in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind der Karte 3 zu entnehmen.

- 14.3.2 Karte 3



- 14.3.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorschriften der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann gemäß der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

- 14.4 Gewerbelärm

- 14.4.1 Die Innenwände und die Decken der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind jeweils schallsorbierend (Schallsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,7$) zu bekleiden.

- 14.4.2 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind Anlieferungsbereiche nur innerhalb der Baugrenzen in den hierfür gekennzeichneten Bereich „Anlieferung“ zulässig.

- 14.4.3 Der Anlieferungsbereich an der Straße An der Helling ist nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben. Die Anlieferung ist vollständig einzuhäusen. Die Umfassungsbauweise der Einhausung haben folgende bewertete Mindest-Schalldämmung im eingebauten Zustand einzuhäusen:

- Außenwand: $R_w \geq 25$ dB; Dach: $R_w \geq 25$ dB; Rolltor: $R_w \geq 12$ dB.

- 14.4.4 Der Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass die Immissionshörschwellen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) eingehalten werden.

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

- 1.1.1 Die Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

- 1.1.2 Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wärme notwendigen Anlagen sind in die Architektur zu integrieren.

- 1.1.3 Die Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren oder auf den Dachflächen unterzubringen.

- 1.2 Dachgestaltung

- 1.2.1 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 5 Grad zulässig.

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

- 2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig in die Gebäudehülle zu integrieren.

- 2.2 Ausnahmsweise sind bei vollständiger Einhausung oder dauerhafter Begrünung Standflächen für Abfallbehältnisse auch außerhalb der Gebäudehülle zulässig.

- 3 Einfriedungen und Stützmauern 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Einfriedungen und Stützmauern zur Wiesbadener Straße hin sind unzulässig.

- 3.2 Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind nur transparent und kombiniert mit standortgerechten Hecken zulässig.

- 3.3 Die seitlichen Stützmauern zum Abfangen von Geländeveränderungen an der Eleonorstraße und der Straße An der Helling dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind dauerhaft fachgerecht, z. B. mit standortgerechten Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 4 Abweichende Stellplatzregelungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 4.1 Abweichend von § 3 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 14.02.2008 i. V. m. Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung sind im SO - Wohnen und Nahversorgung mindestens 205 Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge herzustellen.

- Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden bleiben unberührt.

- 5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 5.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder am äußeren Rand von ausragenden Gebäuden herabhängend als Schriftzug aus Einzelbuchstaben zulässig. Die horizontale Abwicklung darf 1/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.

- 5.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 25 % derjenigen Wandfläche, an der sie gemäß Ziffer 5.2 zulässigweise angebracht werden dürfen, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

- 5.4 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

- 5.5 Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade müssen in Höhe und Lage aufeinander abgestimmt werden.

- 5.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtend transparente und mit wechselndem Licht (z. B. laufende Schrift, Blinklicht) oder Rückstrahlmaterial und Bänder sind nicht zulässig.

- 5.7 Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

- 5.8 Innerhalb des SO - Wohnen und Nahversorgung ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form einer Werbestele zulässig. Die Höhe der Werbestele darf die Höhe der Oberkante der Decke des Erdgeschosses nicht überschreiten und ist mit dem Vordach baulich zu verbinden.

- 6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

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

- Bäume für den Straßenraum mit örtlichen Zwangspunkten (Engstellen):

- Acer platanoides „Columnare“ Säulen-Spitz-Ahorn
Tilia cordata „Rancho“ Winter-Linde „Rancho“

- Bäume für Grundstücksflächen:

- Prunus excelsior Gemeine Esche
Ginkgo biloba Fächerblättriger Baum
Platanus orientalis Morgenländische Platane
Quercus robur Stiel-Eiche
Sophora japonica Schurbaum
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos „Orebro“ Sommer-Linde

- Ulmus x hollandica „Lobel“

- C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- 1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in den Jahren 2016 bis 2020 unwissenschaftliche Untersuchungen durchgeführt, die den Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Alle untersuchten Bereiche weisen teilweise eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung und der Beurteilungswerte des „Handbuchs Altlasten, Teil 3, Untersuchung und Beurteilung des Wirkungsfeldes Boden - Grundwasser - Sickerwasserprognose“ für die Schadstoffe MKW im Eluat, PAK im Feststoff und Eluat, Benzol/elypren im Feststoff und Schwermetalle (Arsen im Feststoff und im Eluat, Blei im Feststoff und im Eluat, Antimon im Eluat und Chrom im Eluat auf.

- Im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze wurden Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Überschreitungen der Eluawerte in den Bohrungen im Bereich ab 5,40 m unter Geländeoberkante bzw. in den brüdligen Böden nachgewiesen. Im oberflächennahen Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze ist der Stoff MKW im Eluat nicht nachweisbar und der Feststoffgehalt nicht maßgebend.

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als erheblich belastet im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB gekennzeichnet.

D Hinweise

- 1 Bodendenkmäler

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG).

- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

- 2 Besondere artenschutzrechtliche Hinweise

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v. a. Vögel und Fledermäuse). Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen zu beachten:

- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten oder Gebäudesbriss sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren sowie Gebäude insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Bei Maßnahmen zur Baufeldräumung während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Unabhängig davon wird zur Förderung gefährdeter Vogelarten (insbesondere Haussperling, Star, Schwalben, Mauersegler) empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen. Je Gebäude sollten mindestens zwei Nisthilfen installiert werden. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.

- 3 Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel

- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gilt hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebiets ergibt sich aus § 14 BauNutzungsverordnung (BauNVO).

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

- 4 E-Mobilität und Versorgungsanlagen

- Bezüglich der Installation von Ladeinfrastruktur wird auf die Gebäudeeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU verwiesen. Mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird die Richtlinie in nationales Recht übersetzt.

- Das GEIG sieht für zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen vor, alle Stellplätze mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten (§ 6 GEIG).

- Für zu errichtende Nicht-Wohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen sieht das GEIG vor, dass jeder dritte Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten und mindestens ein Ladepunkt eingerichtet werden muss (§ 7 GEIG).

- Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendeten Installationsrohre müssen den einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen, insbesondere müssen sie bis zur Nutzung reversibel und luftdicht verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur umfasst auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung künftiger Ladepunktbeding zu installierender Zähler und Sicherungen zu ermöglichen (§ 4 GEIG).

- Gemäß § 2 Abs. 3 der Hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Carports (Garagenverordnung - GdV) müssen Garagen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen aufweisen, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 % betragen. Dies gilt für Wohn- und Nichtwohngebäude.

- 5 Kampfmittel
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lagenplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

- 6 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

- Für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleitern) befahren werden müssen, gelten als Anforderungen ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffläche) zu halten sowie die Löschwass