TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Im Teilgebiet MI1 des Mischgebiets darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

2.1.2 Im Teilgebiet MI2 des Mischgebiets darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) und durch die Grundflächen der Nebenanlagen einschließlich ebenerdiger Terrassen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 20 BauNVO, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.
2.2.2 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Die Gebäudehöhe (GH) wird durch den zulässigen Höchstwert bestimmt und auf die Ebene Normalhöhennull (NHN) bezogen.
2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen).
2.3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen.
2.3.4 Im Teilgebiet MI1 des Mischgebiets ist aus technischen Gründen (z. B. notwendige Aufzugsüberfahrten) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 2,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² zulässig. Die betreffenden Bauteile müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1.1 In der abweichenden Bauweise (a1) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 75 m Gesamtlänge zulässig.
3.1.2 In der abweichenden Bauweise (a2) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 25 m Gesamtlänge zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen können auf jeweils zwei Gebäudeseiten durch Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden, wenn die Balkone nicht über die seitlichen Gebäudefluchten hinausragt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
4.1.1 Im Bereich der Flurstücke 15/1 und 15/2 sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.
4.1.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

4.2.1 Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2.2 Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Bauweise
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der im Plan eingetragenen Pflanzfläche P1 sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern flächig zu bepflanzen. Unter der Bedingung, dass eine Mindestgröße der Pflanzfläche von 110 m² nicht unterschritten wird, sind die Abgrenzungen der Pflanzflächen veränderbar. Davon ausgenommen sind die Seiten der Pflanzflächen, die in Richtung von Grundstücksgrenzen liegen.

Auf der im Plan eingetragenen Pflanzfläche P2 sind die vorhandenen Stützwände mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste E flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

6.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamts der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche zum Erhalten/ die bestehenden Laubbäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen
(1) Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) gemäß Pflanzliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet.
6.3.2 Überdachung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht (überbaut werden, sind mit einer Bodenzusatzstruktur von im Durchschnitt mindestens 0,55 m zu überdecken, als intensive Dachbegrünung zu gestalten und mit mindestens 8 kleinkronigen Bäumen (Mindestpflanzgröße 14/16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) oder 16 Sträuchern (nur Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Größe 125 bis 150 cm) gemäß Pflanzliste E zu bepflanzen. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Bodenzusatzstruktur von mindestens 1,0 m vorzusehen.

6.4 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen einer Dachneigung unter 10° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie extensiv zu begrünen, ausgenommen Teilflächen, die für folgende Zwecke benötigt werden: Technikaufbauten auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationsstruktur der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

6.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände, Brandwände und Hofmauern sind ab einer Größe der Fläche ohne Fenster von 150 m² mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste E flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Ausgenommen davon sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterstehen.

6.6 Befestigte Flächen
6.6.1 Stellplätze und Zufahrten

Ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb der Teilgebiete MI2 des Mischgebiets mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Davon ausgenommen sind Rampen und Zufahrten von Tiefgaragen.

6.6.2 Befestigte Freiflächen

Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mit einem Gefälle in eingrünende Freiflächen zu entwässern. Wege dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

6.8 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten (Haussperling)

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in der Nähe zu ersetzen und dauerhaft und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede weglaßende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

6.9 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Fledermausarten (Zwergfledermaus)

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen zu ersetzen. Die Kästen sind an einer nicht direkt beleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede weglaßende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

6.10 Ökologische Baubegleitung für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September (Aufläufung) und von 1. März bis 30. Oktober (Fledermausarten) sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Vor Beginn der Brutphase (1. März) sind Einflugmöglichkeiten an den von Baumaßnahmen oder Abriss betroffenen Gebäuden zu verschließen.

6.11 Ökologische Baubegleitung für besonders erhaltenswerte Bestandsbäume

Für zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume im direkten Umfeld von Baumaßnahmen ist während der Abriss- und Bauarbeiten eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

6.12 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

7 Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der DIN 4109-1:2018-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen in Abhängigkeit von der Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel (Spalte 2a dB(A)) zu dimensionieren.

Tabelle: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Immissionsort	Objekt-Nr. (Fassade)	Tag	Nacht
Neubau: Wohnhaus	1.B	S	70
Tochter Hotel Dransen	2.B	S	59
Ersatzbau Hotel Dransen	3.A	N	63
Lobby Hotel Dransen	4.A	SO	64
Hotel Dransen Bestand	5.A	NO	75
Hotel Dransen Trakt	6.F	NO	70
Ernser Straße 7	7.A	S	71
Ernser Straße 5	8.B	S	72
Ernser Straße 3	9.B	S	72
Ernser Straße 1	10.B	SO	73
Philippsbergstraße 8	11.E	N	66
Philippsbergstraße 6	12.C	N	68
Philippsbergstraße 4	13.C	O	71
Philippsbergstraße 2	14.B	N	72
Platter Straße 4	15.C	N	75

Abbildung: Informelle Darstellung der Objektnummern und der Lärmpegelbereiche im Plangebiet

Legende:
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Grenze der Emissionsfläche
- Plangebiet
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 — 55 – 59, 60 – 64, 65 – 69, 70 – 74, 75 – 79, 80 – 83
- Berechnungspunkt

Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebäudefassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel durch Verkehrslärmquellen von mehr als 50 dB(A) erreicht werden, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über den Fenster an einer den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Im eingrünenden Fall sind die schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen.
Die Dimensionierung der Außenbauteile an Fassaden, die nicht tabellarisch gelistet sind, ist den Schallgutachten zu entnehmen und ansonsten im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises festgestellt wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7.2 Einhausungen

Die im nördlichen Teil des MI1-Gebiets geplante Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben.
Die Innenseiten der Einhausung sind zur Gewährleistung der Minderung der Schallreflexionen schallabsorbierend zu verkleiden. Das Garagenrollor sowie evtl. geplante Regenrinnen sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend lärmarm auszubilden.
Die im südlichen Teilbereich des MI1-Gebiets geplante Tiefgaragenzufahrt ist, bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens, durch ein Tor vollständig geschlossen zu halten. Zusätzlich ist im Bereich der Einfahrten die Decke in einem Abstand von mindestens 10 m, gemessen ab Hinterkante Tor, vollständig schallabsorbierend zu verkleiden.
Für die Umfassungsbauteile der Einhausung sind folgende bewertete Mindestschalldämmmaße im eingebauten Zustand erforderlich:
Außenwand: Rw ≥ 25 dB; Dach: R'w ≥ 25 dB; Rollor: R'w ≥ 12 dB.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren sind die Schalldämmmaße durch Prüfzeugnisse der Hersteller zu belegen.

7.3 Ausführung von Fahrbahnoberflächen von Tiefgaragenzufahrten

Die Oberflächen der Fahrgassen von Tiefgaragenzufahrten sind in Asphalt auszuführen.

B AUFNAHME VON ALT LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Fassaden der Gebäude sind im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Bezug auf das gesamte Gebäude im Mittel einen Hellbezugswert von 30 nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

1.2 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
1.2.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, die Wechselfeuer oder Leuchtbänder, als laufende Schriftzüge und mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelnde/reflektierende Schilder und in Form von Himmelstrahlern sind unzulässig.
1.2.3 Werbeanlagen dürfen außerhalb nicht in stärkerer Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
1.2.4 Lichtwerbungen dürfen auf die Nachbarschaft keine überzeitmäßige Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.
1.2.5 Unabhängig von ihrer Größe ist für Werbeanlagen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

2 Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten; davon ausgenommen sind Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten.

3 Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche sowie gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des sogenannten „Arsenbelastungsgebietes" der LH Wiesbaden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Untergrund einen hohen Arsengehalt natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen. Im Verlauf von Erd- und Baumaßnahmen ist seitens des Vorhabenträgers die Problematik durch Benennung und Festschreibung geeigneter Maßnahmen entsprechend darzustellen und zu lösen.
Bei Anfällen von Erdaushub (Oberaushubboden) sei dieser zu bepronen und insbesondere auf Belastungen durch Arsen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend. Diese sind von Bauherren / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Belastungen sind bei Erdarbeiten die hierzu gültigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft - BGR 128, Technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 534). Weitere Informationen erteilt hierzu das RIP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt/amt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde. Eine Flächenbezeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit der Untergrundes zu schließen; sie können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind.

2 Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die gekennzeichneten Bauten der Ernser Straße 1, 3, die Platter Straße 2, 4 und die Philippsbergstraße 2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb von zwei denkmalgeschützten Gesamtanlagen (s. S. 6, § 2 Abs. 3 HDSchG). Alle an die Philippsbergstraße angrenzenden Flurstücke zählen zu der Gesamtanlage VI „Philippsberg". Die übrigen Flurstücke liegen vollständig innerhalb der Gesamtanlage VII „Nordwestliches Villengebiet". Im Bebauungsplan wurden die Abgrenzungen der als Gesamtanlage geschützten Bereiche als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

3 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B2 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StarAnz. 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

D HINWEISE

1 Sicherung von Bodendenkmälern
(§ 21 HDSchG)

Wo bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine von Verursacher beauftragte Grabungsfirma rechtzeitig vor Baubeschlung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauten die Maßnahme begleiten.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) nicht zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 3 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 18 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen abzufragen und Entwurfsplanungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 13 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet. Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen können mit Bußgeldern bis zu 500.000,00 Euro (Kirchundertsaxen) geahndet werden.

3 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe, der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen, von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs.
Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den von vorn hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.
In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen unterirdender kleiner als 150 m (Luftlinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (Gewährleistet, auch im Umkreis) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht von Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassergrben für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.
Die Durchmesserlinie für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,5 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).

4 Kampfmittel

Da sich das Plangebiet in Bereich eines Bombenabwurfgebietes befindet, ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung von Regime der geplanten Bauarbeiten und Baugrundunterstützungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf deren bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Meter durchgeführt wurden. Durt sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
Bei weiteren zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten in Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

5 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kontrollmaßnahmen, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorzurufen (§ 9 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, der durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in diesen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen. Dies gilt insbesondere im Bereich von zum Erhalt festgesetzten oder nach Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäumen.

6 Schutz und Entwicklung von Seitzähen und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege" (2020) sowie Teil 2: „Standortverbesserungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" (2010) ausgeführt werden.
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
Das „Merkblatt über Baumstandorte unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist zu beachten.
Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen. Um den Erhalt der besonders erhaltenswerten und stadtbildprägenden Bäume in Bereich der Ernser Straße 3 (Baumnr. 71) sicherzustellen, ist für diesen Bestandsbaum eine zusätzliche Wasserversorgung, wie beispielsweise durch das anfallende Regenwasser von dem Dach des neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem gleichen Grundstück, sicherzustellen.

7 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung durchgeführt.
Die dort getroffenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweise aufgenommen. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Verstecksplätze zu sensibilisieren. Funde von besonders und streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.
Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatschG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Rodungsarbeiten ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

8 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbauboren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Nichtbaubare, Hausabfleischschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenablüfte sollen durch Drahtvorsatze gesichert werden.
Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonraunen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit raunen Fluchtstegen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensterabrundungen sollen durch geeignete Mittel kennlich gemacht werden.

9 Klimaschutz

Zur Reduktion der biokklimatischen Belastung innerhalb der Mischgebiete, sollen zusätzlich zu den landesrechtlichen Festsetzungen bei der Fortführung der Gebäudefassaden auch bei der Fortwand der Oberflächenbeläge möglichst helle Farben zum Einsatz kommen.

10 Stellplatzsatzung
(§ 52 und 81 Abs. 1 HBO)

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

11 Baumschutzsatzung
(§ 12 Abs.2 HA