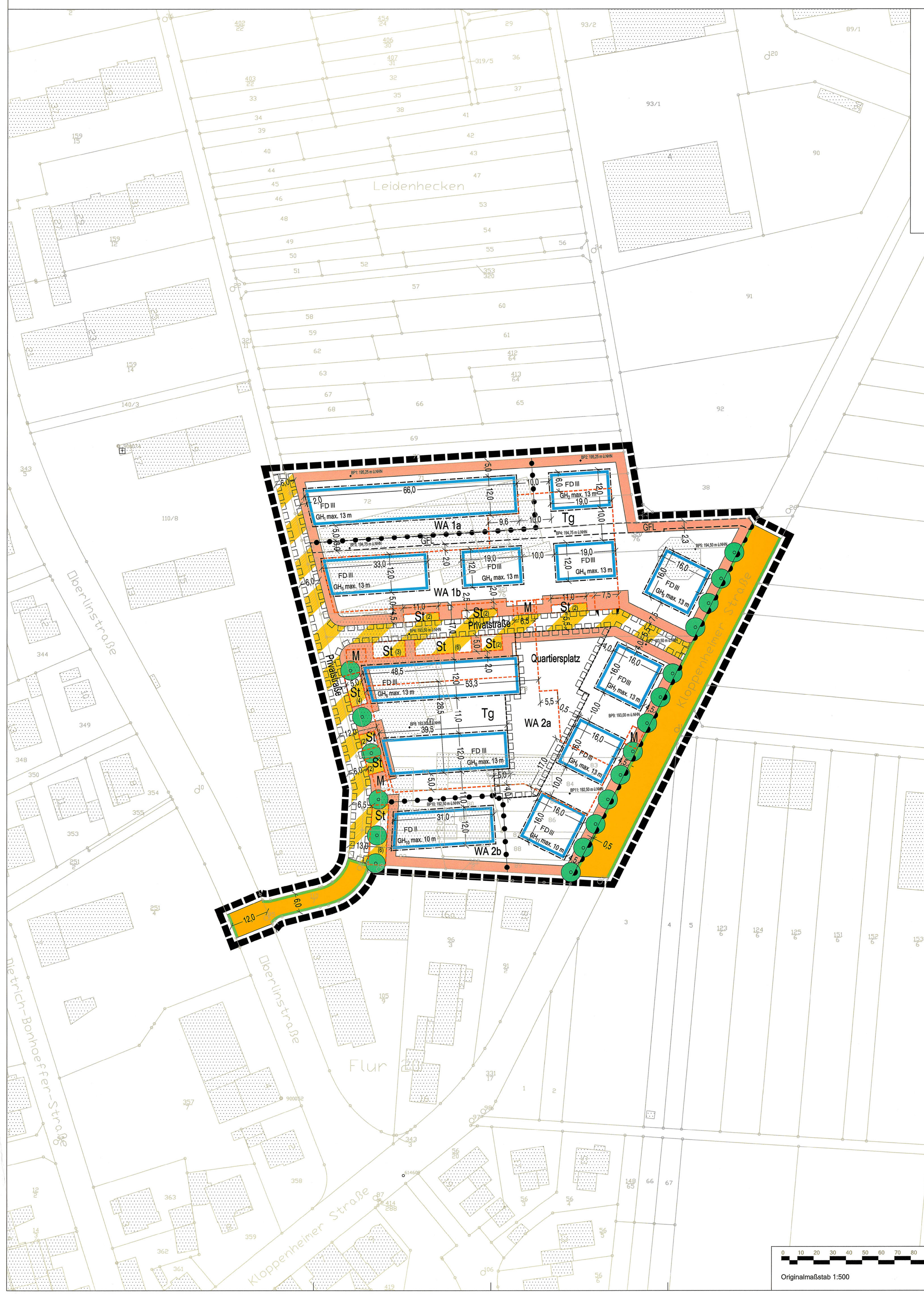
PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Art und Maß der baulichen Nutzung

	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
WA 1a	0,45	1,35	a	FD
WA 1b	0,45	1,35	o	FD
WA 2a	0,45	1,35	o	FD
WA 2b	0,45	0,9	o	FD

Maß der baulichen Nutzung

GRZ – Grundflächenzahl

GFZ – Geschoßflächenzahl

III – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GH_x max. – Maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

BP_x: x,x m ü NHN – Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E – Nur Einzelhäuser zulässig

o – Offene Bauweise

a – Abweichende Bauweise

FD – Flachdach

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße -

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: "Quartiersplatz"

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St – Stellplätze

Tg – Tiefgarage

M – Abfallsammelanlage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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. 4 und 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in WA 1 + WA 2 nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§19 Abs. 1 BauNVO)
Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zur einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§20 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

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

2.3.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Vollgeschosse gelten als Höchstmaß.

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

2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.

2.4.2 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über den Bezugspunkt abzutragen.

2.4.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse darf max. 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen.

2.4.4 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

2.4.5 Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Sonnenergienutzung (z.B. Solarthermie, Fotovoltaik) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.4.6 Notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² überschreiten.

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

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

3.1 Offene Bauweise
(§22 Abs. 2 BauNVO)
Die „offene Bauweise" ist für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

3.2 Abweichende Bauweise
(§22 Abs. 4 BauNVO)
Die „abweichende Bauweise" ist für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge 70 m. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze
(§23 Abs. 3 BauNVO)

4.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf jeweils zwei Gebäudeseiten durch Gebäudeteile (u.a. Erker, Balkone, Loggien) um 1,50 m in der Tiefe und einer maximalen Länge von 50% der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwände überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht über die seitlichen Gebäudefluchten hinaustritt.

4.1.2 Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um 2,50 m in der Tiefe überschreiten. Pro Wohneinheit mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit maximal 10 m² zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

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

5.1.1 Die Größe von Nebenanlagen (u.a. Fahrradstellplätze, Fahrradgaragen, Abfallsammelanlagen und Flächen für die Energieversorgung etc.) im Sinne des § 14 BauNVO sind für WA 1 auf 100 m² und für WA 2 auf 100 m² beschränkt.

5.1.2 Abfallsammelanlagen sind ausschließlich in den mit „M" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.1.3 Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

6.1.1 Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an privaten Stellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

6.1.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Anzahl ist auf 31 Stellplätze begrenzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig.

6.1.3 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

6.2 Tiefgaragen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

6.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2.2 Pro Tiefgarage ist maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

6.2.3 Die Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ist nur an den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Standorten zulässig.

6.2.4 Von der Lage der festgesetzten Ein- und Ausfahrt ist eine Abweichung von max. 5 m, in beiden Richtungen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig.

6.2.5 Die maximale Bereite der Ein- und Ausfahrt beträgt 7,50 m, gemessen am Übergang zur angrenzenden Verkehrsfläche.

6.3 Gemeinschaftsanlage - Zweckbestimmung „Quartiersplatz"
(§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz" ist als Grün- und bepflanzte Freianlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung die bauliche Errichtung von Anlagen (z.B. Pergola, Wasserspiel) zulässig, die dem Charakter der Grün- und Platzanlage funktional angemessen sind.

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

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße werden als private Flächen festgesetzt.

8 Versorgungsleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

9.1 Dachbegrünung
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dächer von Gebäuden sind vollständig dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Gründächer sind als Retentionsgründach auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss die Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen. Ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Oberlichter, zu Begehung vorgesehenen Flächen etc. bis maximal 30% der Dachfläche. Technische Aufbauten ab 20 m² sind ebenfalls fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme sichergestellt ist.

9.2 Fassadenbegrünung
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei zusammenhängenden und geschlossenen Außenwänden von mehr als 5,0 m horizontaler Länge ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m horizontaler Wandlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9.3 Wasserdurchlässige Befestigungen
Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Rampen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie notwendige barrierefreie Zugänge. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzungen werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen.

9.4 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von mind. 0,80 m zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht). Die Flächen sind, wo keine befestigten und überbauten Flächen vorliegen, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht kann auf 0,60 m reduziert werden, soweit konstruktive, technische oder funktionale Erfordernisse vorliegen.

9.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

9.5.1 Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen
Die Einleitmenge von privaten Grundstücksflächen ist auf eine max. Drosselabgabe von 7,5 l/(s*ha) zu reduzieren. Die Flächen der dafür notwendigen Retentionsspeicher sind auf dem Grundstück vorzusehen.

9.5.2 Gedrosselte Einleitung von privaten Gemeinschaftsflächen
Die Einleitmenge von privaten Gemeinschaftsflächen ist auf eine max. Drosselabgabe von 7,5 l/(s*ha) zu reduzieren. Die Flächen der dafür notwendigen Retentionsspeicher sind innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

9.6 Maßnahmen zum Artenschutz

9.6.1 Anbringen von in die Fassade eingebundenen Sperlingskoloniehäusern
An den Gebäuden sind insgesamt 6 Sperlingskoloniehäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten ab einer Höhe von 3,00 m vorzugsweise an den ostexponierten Fassaden unterhalb der Traufe anzubringen oder in die Fassade einzubauen. Dabei sind mehrere Koloniehäuser am gleichen Gebäude anzubringen.

9.6.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Betriebsdauer und die Beleuchtungsstärke, sind dabei auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

9.6.3 Verhinderung von Vogelschlag
Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind nicht zulässig.

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

10.1 Die gemäß der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht belastet.

10.2 Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen ist zu sichern.

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

11.1 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Um die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht zu kompensieren, sind bei einem Beurteilungspegel Lr > 50 dB(A) nachts, Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, wie Schlaf- und Kinderzimmer, mit schallgedämmten Außenluftdurchlässen auszustatten. Die Beurteilungspegel sind der gutachterlichen Stellungnahme 18_130 vom 31.08.2021 der ita Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen. An den markierten Fassadenabschnitten (Siehe Abbildung 1) sind zusätzlich an den Außenbauteilen von Aufenthaltsbereichen, wie z.B. Wohnräume, Wohndielen und Wohnküchen, schallgedämmte Außenluftdurchlässe vorzusehen.

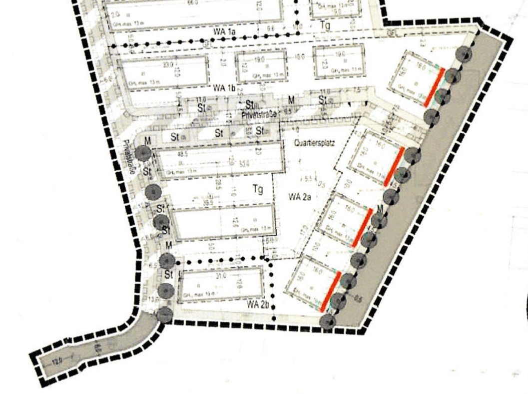


Abbildung 1: Markierte Fassadenabschnitte (Stellungnahme 18_130 ita Ingenieurgesellschaft mbH)

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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall mit Beurteilungspegeln Lr des Straßenverkehrslärms nachts von $\leq$ 50 dB(A) beaufschlagt sind.

11.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen
Auf der Grundlage der Gutachterlichen Stellungnahme 18_130 vom 31.08.2021 der ita Ingenieurgesellschaft mbH ist der Schallschutz gegen Außenlärm nach „DIN 4109:2018-01" nachzuweisen. Hierbei ist zwischen dem resultierenden Außenlärmpegel und dem resultierenden Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes zu unterscheiden (La,res in dB(A)).

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben der Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft und im Plangebiet zugrunde zu legen. Die Gebäudelärmkarten resultierender Außenlärmpegel finden sich in den Anlagen 4.1 bis 4.8 der gutachterlichen Stellungnahme 18_130 Bebauungsplan „Östlich Oberlinstraße" im Ortsbezirk Bierstadt vom 31.08.2021 der ita Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese technischen Baubestimmungen beachtet werden.

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

12.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

12.1.1 Entlang der Kloppenheimer Straße sind die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl (13 Stück) der Bäume (I. Ordnung, schlanke Kronenform in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm) anzupflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf um bis zu 5,00 m parallel zur Kloppenheimer Straße abgewichen werden. Im Verlauf der Oberlinstraße sind an der Westseite des Gebiets die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl (6 Stück) der Bäume (I. Ordnung, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm) anzupflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf um bis zu 5,00 m parallel zur Oberlinstraße abgewichen werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 16 m² Größe mit mindestens 24 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 m Tiefe je Baum zu pflanzen, zu erhalten, fachrecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität zu ersetzten.

12.1.2 In den Baufeldern WA 1und WA 2 sind je 25 Bäume (Bäume I + II. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 16 m² Größe mit mindestens 24 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 m Tiefe je Baum zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität zu ersetzten.

12.1.3 In den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind je 50 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Strauchpflanzungen sind gleichmäßig in kleinen Gruppen (3 - 5 Pflanzen) auf der Grundstücksfläche anzulegen.

12.1.4 Im Verlauf der Kloppenheimer Straße sind unter der Baumreihe ein 2,0 m breiter durchgehender extensiv zu pflegender Blühstreifen sowie eine durchgehende Schnitthecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind eine gebietsheimische mehrjährige Saatgutmischung sowie heimische Sträucher zu verwenden.

12.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den zu begrünenden Grundstücksfreiflächen gehören auch die Flächen über den Tiefgaragen.

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 Dachgestaltung
Als Dachform werden gemäß Planeintrag Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Fassaden sind mit hellen Farben herzustellen. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist aufeinander abzustimmen.

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

2.1 Die Abfallsammelanlagen in den mit „M" gekennzeichneten Flächen sind einzuhausen und mit heimischen Sträuchern zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

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

3.1 Einfriedungen von privaten Gartenflächen und sonstige Flächen an der Straßenflucht sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Strauchpflanzungen oder geschnittene Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Massive Sockel, geschlossene Elemente, Mauern etc. sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr und Zufahrten sind von Strauchpflanzungen freizuhalten.
Zulässig sind:
- Strauch- und Heckenpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen,
- durchsichtige Stabgitterzäune mit vertikalen Staketen, wenn diese mit Kletterpflanzen begrünt oder in Strauch- und Heckenpflanzungen integriert werden,
- Maschendrahtzäune nur integriert in Strauch- und Heckenbepflanzungen,
- massive Sockel, geschlossene Elemente, Mauern etc. als Natursteinwände/Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände.

3.2 Blickschutz zwischen Terrassen ist bis max. 1,80 m Höhe und max. 2,50 m Länge als Strauchpflanzung oder geschnittene Hecken zulässig.

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

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Flächen von Abgrabungen und Aufschüttungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

4.2 Stützmauern/Sockelwände
Stützmauern/Sockelwände zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine sichtbare Höhe von bis zu 1,50 m über der Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Stützmauern sind als Natursteinwände/Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände herzustellen. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

5 Werbeanlagen
(§91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

6 Standflächen für Fahrräder
(§91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Fahrradgaragen sind im Gebiet in geschlossener oder überdachter Bauweise herzustellen. Bedachungen sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.

7 Verwertung von Niederschlagswasser
(§37 Abs. 4 HWG)
Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, soll verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken, welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 7,5 l/s und Hektar angeschlossene Fläche in die öffentlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen oder die zugehörigen Kanäle oder Ableitungsmulden einzuleiten.

C Hinweise

1 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2 Anpassungsstrategien an den Klimawandel
Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets und zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen im Nahbereich der Gebäude sollen bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude und Oberflächenbefestigungen so zu gestalten, dass bezogen auf alle Oberflächen im Mittel der Albedo-Wert (Grad der Reflektion) von 0,3 nicht unterschritten wird.

3 Schallschutz bei Nebenanlagen
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Wohngebiet einzuhalten sind. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

4 Anlagenbezogener Gewässerschutz
Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-AwSV bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

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

6 Mutterboden
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.

7 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

8 Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

9 Schallschutz bei Tiefgaragen
Die Abdeckung der Regenrinne (Tiefgarage) ist lärmarm auszubilden z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten. Der Einbau von Tiefgaragentoren hat dem aktuellen Stand der Lärmtechnik zu entsprechen.

Die Ein- und Ausfahrten sind einzuhausen und extensiv zu begrünen.

10 Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Baumaßnahmen bzw. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten (entsprechend Naturschutzrecht; Brutzeit: 1. Oktober bis 1. März) durchzuführen.

Vor Durchführung von Rodungsmaßnahmen sind nachgewiesene Nester und herauszunehmende Gehölze durch eine fachkundige Person kontrollieren zu lassen.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

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

12 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung
In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

13 Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

14 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
Die für den Geltungsbereich geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

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

D Pflanzliste
Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

1 Heimische Laubbäume
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung (großkronig Mindestqualität StU 18/20)

Carpinus betulus „Frans Fontaine"	Hainbuche
Fraxinus pennsylvanica „Cimmzam"	Rot-Esche
Fraxinus pensylvanica „Summit"	Nordamerikanische Rot-Esche
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Tilia cordata„Roelvo"	Winter-Linde
Tilia tomentosa „Brabant"	Silber-Linde
Ulmus hollandica „Lobel"	Stadtulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung (kleinkronig Mindestqualität StU 16/18)

Acer campestre „Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Acer monspessulanum,	Burgen-Ahorn
Sorbus thuringiaca „Fasticiaca"	Thüringische Mehlbeere
Liquidambar styraciflua „Variegata"	Amberbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere

2 Heimische Sträucher
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanze)
Corylus avellana	Hasel
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Rank- und Kletterpflanzen
Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger/Klimmer

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

4 Staudenmischung
Folgende Staudenpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Gerüststauden (Qualität 2 - 10 l Container)
- Achilea filipendulina „Walther Funke"
- Aster laevis „Blauschleier"
- Calamagrostis brachytricha
- Hakonechloa macra aureola
- Hosta „Sum and Substance"
- Hosta „First Frost"
- Molinia caerolea „Heidebraut"
- Panicum virgatum „Rehbraun"
- Sedum telephium

4.2 Begleitstauden
- Adiantum pedatum „Miss Sharpless"
- Coreopsis verticillata
- Dracocephalum ruyschiana
- Epimedium pinnatum ssp. colchicum
- Euphorbia amygdaloides „Purpurea"
- Origanum laevigatum „Herrenhausen"
- Potentilla rupestris
- Viola odoratum „Königin Charlotte"

4.3 Bodendecker
- Anaphalis triplinervis „Sommerschnee"
- Asarum europaeum
- Carex caryophyllea „The Beatles"
- Luzula pilosa „Igel"
- Salvia nemorosa „Adrian"
- Salvia nemorosa „Viola Klose"
- Veronica teucrium
- Vinca minor „Anna"

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	13.12.2018
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	17.05.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.05.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom	25.05.2020
bis einschließlich	08.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	17.05.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	25.05.2021
bis einschließlich	25.06.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.11.2021
Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	23.11.2021
bis einschließlich	22.12.2021
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	31.03.2022

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 25. April 2022

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2022 in Kraft getreten.

Wiesbaden, den 14. Juni 2022

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN

WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Östlich der Oberlinstraße

im Ortsbezirk Bierstadt

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

Mit der Aufstestellung des Bebauungsplans "Östlich der Oberlinstraße" wird der bestehende Plan nach dem Hessichen Aufbaugesetz, (HAG)-Plan „1992/01 Kloppenheimer Straße" teilweise überplant. Im Überschneidungsbereich gelten nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlich der Oberlinstraße".