

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„STEINERN STRASSE 5. ÄNDERUNG BEREICH: SÜDLICH DER WALDHOFSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK

MAINZ-KOSTHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen und Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI 1 + MI 4)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind, auch nicht Ausnahmsweise:

- Einzelhandelsbetriebe

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

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Mischgebiet (MI 2 + MI 3)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.4 Mischgebiet (MI 5)

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind, auch nicht Ausnahmsweise:

- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6, 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.5 Gewerbegebiet

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind, auch nicht Ausnahmsweise:

- Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Vergnügungsstätten und störende abfallverarbeitende bzw. -verwertende Betriebe.

1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) „Handel“

Nach § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittel“ mit folgendem Kernsortiment:

„Lebensmittel, Drogerieartikel und Haushaltswaren“.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind je Einzelhandelsbetrieb bis zu 25 % der Verkaufsfläche zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby-, Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apothekenwaren, Sanitätswaren,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
- Teppiche,
- Campingartikel,

- o. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- p. Blumen, Zooartikel, Tiernahrung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen höchstens bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,7 überschritten werden.

Im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet „SO Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Im „Sondergebiet - Einzelhandel“ wird eine maximale Verkaufsfläche von 2000 m² festgesetzt.

Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihm gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (Gartenhäuser)

3.1.1 Nebenanlagen (Gartenhäuser) sind in dem Neubaugebiet südlich der Waldhofstraße (WA 2) nur in den dafür vorgesehenen, festgesetzten Baugrenzen möglich. In den übrigen Gebieten sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.1.2 Die Grundfläche der Nebenanlagen (Gartenhäuser) wird auf max. 6 m² (max. 2 m x max. 3 m, die zulässige Firsthöhe auf max. 2,30 m) beschränkt.

3.1.3 Die Nebenanlagen (Gartenhäuser) zweier aneinandergrenzender Grundstücke sollten in Farbe aufeinander abgestimmt werden.

3.1.4 Zulässig sind Satteldächer.

3.1.5 Als Baustoff ist ausschließlich Holz zu verwenden. Zulässig sind naturbelassene Holzfassaden. Für Imprägnierungen und Lasuren sind ausschließlich Grün- und Brauntöne oder farblose Lasuren zu verwenden.

3.2 Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

-Öffentliche Verkehrsfläche-

Die Hugo-Wolf-Straße ist zu erhalten und dient zur Erschließung der Wohnbebauung, sie wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

-Private Verkehrsflächen-

Zwischen der Hochheimer Straße 51 und 53 ist eine private Verkehrsfläche, die sich im Besitz der Stadt Mainz befindet und deren Bestand gesichert wird.

-Fußweg-

Der Fußweg zwischen der Hugo-Wolf-Straße und der Hochheimer Straße ist als fußläufige Verbindung zu erhalten. Der Belag ist aus wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen.

Im Bereich des Grünstreifens beidseitig der „Privaten Verkehrsfläche B“ sind 30% der Fläche als Sitzplatz- und Wegefläche herzustellen, die eine Verbindung zwischen der Waldhofstraße und der Hochheimer Straße ermöglichen soll. Deshalb wird in der „privaten Verkehrsfläche B“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Diese Flächen sind in wasserdurchlässigen Pflastermaterialien anzulegen.

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern - sofern nicht Belange des Grundwasserschutzes dem entgegenstehen. Von dem Versickerungsgebot kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Nachweis befreit werden, wenn aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Freiflächen nicht sämtliches Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dann auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Flächen für das Parken (ST, Ga) und private Zufahrten sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung vorzusehen.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind in ihrem Bestand als Vegetationsfläche zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Die als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesene Fläche ist als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. 25 % der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. 10% der Fläche ist als Sitzplatz- und Wegefläche zu gestalten. Soweit Gründe der Verkehrssicherungspflicht nicht entgegenstehen, sind Wege und Sitzplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu

befestigen. Bei Neuanpflanzung von Gehölzen sind 25% der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Bei Errichtung von Nutzgärten, Hausgärten sowie bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln nicht zulässig.

8.2 Extensiver Schotterrasen

Auf den gekennzeichneten Flächen wird durch das Einbringen von unbelastetem Schotter und Oberbodenmaterial aus anstehendem Gestein als potenzieller Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke und andere Heuschreckenarten eine dauerhafte Ruderalfläche trockener Standorte mit leichten Bodenverdichtungen geschaffen; anschließend ist durch eine leichte Kalkung und Einsaat mit magerer Grünlandmischung sowie zusätzliche Heublumenansaat des floristischen Arteninventars die Fläche zu begrünen. Weiterhin sind max. 5% der Fläche entlang der nördlichen Grenze der Maßnahmenfläche mit niedrigen Sträuchern und Solitären der Artenliste 2 zu bepflanzen. Zusätzlich sind Steinhäufen aus anstehendem Gestein einzurichten als potenzieller Lebensraum für weitere Tierarten (Zauneidechse, Spitzmaus).

Je nach Standort und Entwicklung der Flächen werden in unregelmäßigen Abständen pflegerische Eingriffe, Mahd und Gehölzrückschnitt (gelenkte Sukzession) durchgeführt.

9. GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der „privaten Verkehrsfläche B“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die „private Verkehrsfläche B“ erstreckt sich von der Waldhofstraße bis zu der im Süden angrenzenden Verkehrsfläche, die in die Hochheimer Straße mündet. Somit ist ein Durchgang von der Waldhofstraße über die „private Verkehrsfläche B“ zur Hochheimer Straße möglich.

10. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

10.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, sind die Bäume wertgleich durch Baumneupflanzungen der Pflanzliste 4 zu ersetzen. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Anpflanzung von durch Planzeichen festgesetzten Bäumen entlang der Waldhofstraße, der Uthmannstraße und der Hochheimer Straße sind im Abstand von 15 Metern innerhalb der 5 m breiten Vorgartenfläche (siehe Planzeichen „anzupflanzender Baum“) Laubbäume 1. Ordnung der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Auf den übrigen durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind ebenfalls Laubbäume 1. Ordnung der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und

fachgerecht zu pflegen. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte innerhalb des für die Anpflanzung vorgesehenen Bereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

- 10.3 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten und zu integrieren. Je 150 m² ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bestehende Strauchpflanzungen sind langfristig im Rahmen von Ersatzpflanzungen mit überwiegend heimischen Straucharten der Pflanzliste 2 umzugestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Nachpflanzungen gemäß der entsprechenden Pflanzlisten 1 und 3 zu ersetzen.
- 10.4 Wiese mit Gehölzpflanzungen
Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit eingestreuten Gehölzen zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiesenfläche ist in einem Turnus von einem Jahr zu pflegen, die Flächen von Unrat zu befreien.
Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Wertigkeit zu integrieren. Je 300 m² ist ein Laubbaum 2. Ordnung der Pflanzliste 1 zu pflanzen. 25% der Fläche ist mit niedrigen Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher können hierbei auf die Fläche angerechnet werden. Die Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Fachgerechte Pflegemaßnahmen inklusive abschnittsweise Pflegeschritte sind zulässig.
- 10.5 Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND § 81 HESS. BAUORDNUNG (HBO)

1. DACHAUSBILDUNG (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachneigung und Dachform

In dem als WA1-3 festgesetzten Bereichen werden als Dachform das Satteldach festgesetzt.

1.2 Dachdeckung

In dem als WA1-3 festgesetzten Bereichen können als Dacheindeckung Ziegel oder Betondachpfannen verwendet werden in den Farbtönen schwarz und grau. Für Solaranlagen, Wintergärten und Photovoltaikanlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

2. Werbeanlagen § 81 (1) HBO

Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.

- 2.3 Werbeanlagen in grellen Farben und selbst leuchtende Transparente mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig.
- 2.4 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

3. EINFRIEDUNGEN § 81 (1) 3 HBO

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenabpflanzung zu integrieren. Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50m Höhe zulässig. Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90m in der mittleren Höhe nicht überschreiten, die Gestaltungssatzung ist zu beachten.

Zulässig sind:

- Freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie Maschendraht- und Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m. Diese sind auf der Gartenseite mit standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.
- Werden Holzzäune angestrichen, sind ausschließlich Grün- und Brauntöne oder farblose Lasuren zulässig.

Abweichungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig.

4. STELLPLATZFLÄCHEN § 81 (1) 4 HBO

Wege, Plätze und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

Je angefangenem 3. ebenerdigen Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens eine Größe von 6 qm erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

5. FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG § 81 (1) 5 HBO

Entlang zusammenhängender fensterloser Flächen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Je 50 qm zusammenhängender ungegliederter Ansichtsfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nicht klimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 qm herzustellen.

Flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einem Mindestschichtenaufbau von 8 cm flächendeckend zu begrünen.

C. HINWEISE

1. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz)

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.

2. BEWIRTSCHAFTUNG GÄRTNERISCH GENUTZTER FLÄCHEN

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 verwendet werden.

Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

Die Errichtung von Trockenmauern zur Geländemodellierung soll anderen technischen Mauerkonstruktionen der Vorzug gegeben werden, da Trockenmauern einer Vielzahl von Tierarten einen idealen Lebensraum bieten.

Wege und Plätze sowie Stellplätze sollen wenn möglich als Schotterrasenfläche hergestellt werden, um den im Planungsraum vorgefundenen Insektenarten, insbesondere der blauflügeligen Ödlandschrecke einen Ersatzlebensraum zu bieten.

3. SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSCHG)

Das Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde Wiesbaden sind frühzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten, damit eine Baubeobachtung durch uns oder durch ehrenamtliche Mitarbeiter organisiert werden kann.

e-mail: archäologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de.

Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden oder Unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-StresemannRing 15, 65189 Wiesbaden,

e-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de. Tel.:0611/316494, Fax: 0611/313917

4. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT ERHEBLICH UMWELT-GEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Oktober 2006 insgesamt fünf Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Für ein weiteres Grundstück lagen bereits Untersuchungsdaten aus einem wasserrechtlichen Verfahren vor. Bei einem Grundstück erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen X X X). Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Fläche wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen,

aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz -KrW-/ AbfG- und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz -HAKA-, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

5. ALLGEMEINER SCHUTZ VON PFLANZEN, TIEREN UND LEBENS-RÄUMEN

Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002) ist es u. a. verboten, die Lebensstätten wild lebender Tiere ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören sowie Hecken, Gebüsch, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen zu beeinträchtigen.

6. MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Baulichkeiten müssen durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören:

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden.

Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Zäune sollen einen Abstand von 10 cm zur natürlichen Geländeoberfläche nicht unterschreiten, um Kleintiere in ihrem Aktionsradius nicht einzuschränken.

Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

7. ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung- VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist für den südlichen Bereich des WA 1 im Baugenehmigungsverfahren eine immissionsschutzfachliche Begutachtung in Bezug auf etwaige schädliche Einwirkungen durch die angrenzende Tankstelle und den Supermarkt (Anlieferverkehr) durchzuführen.

9. GARTENBRUNNEN

Die Errichtung von Brunnen zur Grundwassernutzung ist nach § 38 Abs. 2 HWG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Da Schadstoffbelastungen des Grundwassers nicht auszuschließen sind, wird die Zulässigkeit der Grundwasserentnahme im Einzelfall geprüft.

10. 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.

11. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHÄDEN

Im Geltungsbereich liegen Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Untergrund vor (vgl. Abschlussbericht Rubel & Partner vom 26.01.2007, Nr. 040112). Im Bereich der dokumentierten Restbelastungen sind Tiefbauarbeiten/Erdarbeiten unter Begleitung eines fachkundigen Ingenieurbüros durchzuführen."

12. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

12.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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).

12.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs.1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

D. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 : Heimische Laubbäume

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Robinia pseudoacacia	Robinie

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

2x verpflanzt, 60-100 cm

Buddleia alternifolia	Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterramour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel,

Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne,

Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch,

Roter Boskop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim,

Kanada-Renette, Zuccalmiglio, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise,

Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge,

Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 4 : Heimische Laubbäume

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Robinia pseudoacacia	Robinie
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche		