

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 1990

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

#### 1.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebieten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 In den als Mischgebiet festgesetzten Gebieten sind

- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- nicht zulässig.

#### 1.3 In der als Kerngebiet festgesetzten Fläche sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und ab 1.Obergeschoß Einzelhandelbetriebe nicht zulässig.

Die Größe der Verkaufsnutzfläche des Einkaufszentrums im MK-Gebiet einschließlich des Getränkemarktes wird auf höchstens 2.850 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wird auf max. 400 beschränkt.

Im rückwärtigen Bereich, bezogen auf den Konrad-Adenauer-Ring, sind ab 1. Obergeschoß Wohnungen zulässig.

### 1.4 Geschossigkeit § 20 (3) 2 BauNVO

Bei der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse sind die Geschosse der Tiefgaragen nicht zu berücksichtigen.

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

#### 2.1 In Bereichen mit abweichender Bauweise (a) ist die maximale Seitenlänge von Einzelhäuser und Hausgruppen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

- 2.2 Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erkern, Hauseingängen, Treppenanlagen) um bis zu 2,0 m unter- und überschritten werden.
- 2.3 Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 2.4 Die Überbauung der Heinrich-von-Bretano-Straße und der Carlo-Schmid-Straße ist innerhalb der Baugrenzen, ab einer lichten Höhe von 4,5m ab Straßenoberkante, ausnahmsweise zulässig. Bei Gewährung dieser Ausnahme sind max. 2 Vollgeschosse oberhalb der festgesetzten lichten Höhe und nur für Wohnzwecke zulässig.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.

Die Fläche unterhalb der lichten Höhe ist innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ausschließlich Verkehrsfläche.

### 3. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die Oberkante des Rohfußboden des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

### 4. Flächen für Stellplätze, Parkdecks und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 in Verbindung mit § 9 (1) 25 a und b BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze, Parkdecks und Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden und soweit auf ihnen keine Stellplätze erstellt werden, mit einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen.

- 4.2 Je 3 ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, gemäß Artenliste unter Ziffer 9 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten

Baumscheibe je Baum muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. die im Bereich der Stellplatzanlagen bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

4.3 Alle Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind:

- wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Herstellernachweis incl. Tragschicht übliche Bemessungsregen aufnehmen, wie:

- Porensteine,
- Splittfugenpflaster,
- Ökosteine.

- Befestigungsmaterialien mit einem mindestens 30%igen Vegetationsanteil, wie:

- Rasengittersteine,
- Rasenfugenpflaster.

4.4 Parkdecks sind durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden (Rankvorrichtungen wie Gitter, Spanndrähte o.ä.) zu versehen.

4.5 Im Bereichen des geförderten Wohnungsbaus sind entsprechend der Ausnahmereglung der Stellplatzsatzung nicht 1,0 Stellplätze/WE sondern 0,7 Stellplätze/WE nachzuweisen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fußwege, mit Ausnahme der straßenbegleitenden, sind versickerungsfähig auszubauen. Die max. Breite darf 3,5 m nicht überschreiten.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die Errichtung und Betrieb von Einzelfeuerstätten zur Beheizung von Gebäuden oder zur zentralen Warmwasserbereitung ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Benutzung von elektrischer Energie zur Gebäudeheizung.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Fernwärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Parkanlagen und Spielplätze sind zu mindestens 25% der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei Parkanlagen ist die übrige Fläche, ausgenommen der Wege, als extensive Wiese anzulegen.

7.2 Die Bäume und Sträucher sind aus dem Artenspektrum der Artenliste Ziffer 9 auszuwählen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Als Mindestqualität sind Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und Sträucher 2x verpflanzt, 100-150 cm Höhe zu verwenden.

7.3 Für die Befestigung von Wegen innerhalb der Parkanlagen sind ausschließlich wassergebundene Beläge zulässig.

#### 7.4 Sportanlage

Auf der als "Öffentliche Grünfläche -Sportanlage-" festgesetzten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils eine Sporthalle mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen zulässig. Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig.

7.4.1 Alle Spielfelder sind mit Rasen einzusäen.

7.4.2 Für die Befestigung von Wegen sind ausschließlich wassergebundene Beläge zulässig

7.4.3 Die Bäume und Sträucher sind aus dem Artenspektrum der Artenliste Ziffer 9 auszuwählen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Als Mindestqualität sind Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und Sträucher 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe zu verwenden.

### 8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

#### 8.1 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m. Höhe und Sträucher über 2,0 m Höhe, sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.

Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher anzupflanzen (entsprechend der Pflanzliste).

Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## 8.2 Anpflanzen von Bäumen

8.2.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstreifen ist im Abstand von max 15 m in eine Pflanzgrube von mindestens 1,5 x 1,5 m und 1,0 m Tiefe ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18/20 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) gemäß der Artenliste Ziffer 9.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2.2 Entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils eine Laubbaumart durchgängig zu pflanzen.

8.2.3 Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche am Kalsbader Platz ist alleearartig mit großkronigen Laubbäumen auszuführen.

## 8.3 Anzupflanzende Sträucher / anzupflanzende freiwachsende Hecke

8.3.1 Vorhandener Bewuchs ist in die Anpflanzungen zu integrieren. Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätskriterien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

8.3.2 Die festgesetzten Baumreihen geben weder die Zahl, noch den genauen Standort der Einzelbäume an.  
Das Anpflanzungsgebot kann für die Erschließung der Wohnbauflächen unterbrochen werden.

## 9. Artenliste

### 9.1 Großkronige Bäume:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Spitzahorn  | Acer platanoides    |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Esche       | Fraxinus excelsior  |
| Walnuß      | Juglans regia       |
| Stieleiche  | Quercus robur       |
| Eberesche   | Sorbus aucuparia    |
| Speierling  | Sorbus domestica    |
| Winterlinde | Tilia cordata       |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos  |

## 9.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Feldahorn      | <i>Acer campestre</i>   |
| Birke -        | <i>Betula pendula</i>   |
| Hainbuche -    | <i>Carpinus betulus</i> |
| Zitterpappel - | <i>Populus tremula</i>  |
| Vogelkirsche - | <i>Prunus avium</i>     |
| Obstbäume      |                         |

## 9.3 Sträucher:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Feldahorn       | <i>Acer campestre</i>      |
| Hainbuche       | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Kornelkirsche   | <i>Cornus mas</i>          |
| Hartriegel      | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Haselnuß        | <i>Corylus avellana</i>    |
| Eing. Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Weißdorn        | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Pfaffenhütchen  | <i>Euonymus europaea</i>   |
| Liguster        | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Heckenkirsche   | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Stein-Weichsel  | <i>Prunus mahaleb</i>      |
| Schlehe         | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Kreuzdorn       | <i>Rhamnus catharticus</i> |
| Hundsrose       | <i>Rosa canina</i>         |
| Weinrose        | <i>Rosa rubiginosa</i>     |
| Brombeere       | <i>Rubus fruticosus</i>    |
| Salweide        | <i>Salix caprea</i>        |
| Schw. Holunder  | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i>   |
| Eibe            | <i>Taxus baccata</i>       |
| Wol. Schneeball | <i>Viburnum lantana</i>    |
| Gem. Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>     |

10. Ortssatzung nach § 19 Abs. 1 BauGB über die Begründung einer Genehmigungspflicht zur Teilung von Grundstücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

10.1 Die Teilung eines Grundstückes, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Europaviertel" liegt, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

11. Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB).

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt.

Die aufgrund des Straßenbaus entstehenden Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und zu verziehen.

Alternativ können diese Böschungen durch Stützmauern abgefangen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)**

### **1. Baugestaltung**

#### **1.1 Dächer**

##### **1.1.1 Dachformen**

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder das Walmdach. Die Dachneigung darf 25 - 38 Grad betragen, dabei sind die Dachneigungen innerhalb von Hausgruppen aufeinander abzustimmen. Sonderformen wie z. B. Pultdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer können als Ausnahme zugelassen werden. Bei Sonderformen kann ein geringerer Neigungswinkel als Ausnahme zugelassen werden.

##### **1.1.2 Dachüberstand**

Der traufseitige Dachüberstand soll 30-50 cm, an den Giebelseiten max. 30 cm betragen, wenn privates Recht nicht entgegensteht.

##### **1.1.3 Dachdeckung**

Die Dacheindeckung soll aus anthrazitfarbenen Dachziegeln und anthrazitfarbenen Kunstschiefer, Betondachpfannen oder in Naturschiefer ausgeführt werden. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Zulässig sind auch Zinkeindeckungen sowie zinkfarbene Stehfalzeindeckungen.

##### **1.1.4 Dachgauben**

Zugelassene Formen für Dachgauben sind das Sattel- oder Schleppdach. Die Dachdeckung muß sich dem Material des Hauptdaches anpassen. Die max. Breite einer Gaube wird mit 2,00 m festgesetzt. Ihre Gesamtlänge ist auf 50% der Dachlänge zu begrenzen.

##### **1.1.5 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte**

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den Neubauten grundsätzlich zulässig. In vorhandenen Gebäuden sind sie nur in der straßenabgewandten Dachfläche zulässig.

#### 1.1.6 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB)

##### Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisterne bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend zu versickern oder als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität (bspw. durch Starkregen) ist ein Abschlag des Niederschlagswassers in den Straßenkanal möglich. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mindestens muß 25 l pro m<sup>2</sup> horizontal projezierter Dachfläche zu betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachflächenanteil reduziert werden.

## 2. Fassaden

2.1 Die Außenwände sind in hellen, nicht grellen Farbtönen zu gestalten. Sie sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild der vorhandenen Bebauung einfügen.

2.2 Zur Gestaltung der Außenwände sind naturnahe Materialien wie mineralischer Putz, Ziegel, Kalksandstein oder Holz bevorzugt zu verwenden.

2.3 Fensterlose Wandflächen über 20 m<sup>2</sup> Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hofmauern sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Efeu, Knöterich, Blauregen, Wilder Wein, Waldrebe) zu begrünen.

## 3. Gestaltung der Grundstücksflächen

3.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 90 cm in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,50 m hoch sein. Für den Bereich "Öffentliche Grünfläche -Sportplatz-" sind Ausnahmen zulässig.

3.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Innerhalb des Geschößwohnungsbaues ist eine Einfriedung nicht zulässig.

3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährdenden oberem Abschluß, wie z. B. Pfeilspitzen.

3.4 Die Grundstücksfreiflächen sind zu 100% gärtnerisch anzulegen. Hierin enthalten sind die gesetzlichen bzw. die funktional erforderlichen fußläufigen Erschließungswege, Kleinkinderspielflächen, Müll- und Fahrradabstellplätze.

3.4.1 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

3.4.2 Folgende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. als Schotterrassen, Pflasterrassen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- PKW-Stellplätze,
- Garagenzufahrten,
- öffentliche Wege, soweit es sich nicht um straßenbegleitende Bürgersteige handelt,
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Wäschetrockenplätze.

3.4.3 Befestigte Flächen (Hofflächen, Parkplätze etc.) sind mit großkronigen Bäumen, siehe Pflanzliste Ziffer 9.1 zu überstellen.

3.4.4 Art und Maß der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

3.4.4.1 Die Artenauswahl der Bäume und Sträucher für die zukünftigen Vegetationsflächen ist aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum vorzunehmen. Empfehlungen sind den Pflanzlisten Ziffer A 9 zu entnehmen.

3.4.4.2 Nadelgehölze sind, mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) bei Neupflanzungen nicht zu verwenden.

3.4.4.3 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18/20) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14/16, Stammhöhe 1,80 m) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind in ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen oder ähnliches) unterzubringen und mit geeigneten Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m

betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behältnisoberkante liegen. Die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 21.12.1984 zu beachten.

## 5. Spielplätze

5.1 Die innerhalb der Wohnblöcke anzulegenden Kinderspielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren sind als Wiese oder Spiellandschaft mit natürlichen Materialien wie Sand, Holz und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden.

5.2 Bei den Kinderspielplätzen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße DIN 18034 "Spielplätze an Wohnanlagen " anzuwenden. Der Bauträger muß die Spielplätze entsprechend den Vorgaben anlegen und ordnungsgemäß pflegen.

## 6. Veränderung der Oberfläche

6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Ein 2,00 m breiter Geländestreifen entlang der Nachbargrenze muß in einer der natürlichen Geländeform angepaßten Lage bleiben. Ausnahmen, besonders zur Straße hin, können zugelassen werden.

## 7. Sicherung des Oberbodens

7.1 Der im Planungsgebiet befindliche unbelastete Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

7.2 Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

# C. Hinweise

## 1. Fernwärme

Bei den Baumaßnahmen ist die Fernwärmesatzung der LH Wiesbaden vom 25.Juni 1994 zu beachten.

## 2. Archäologische Denkmalpflege - (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG)

2.1 Das ehemalige "Camp Lindsey" unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Die Gesamtanlage wird begrenzt im Nordwesten durch die Homburger Straße, im Nordosten durch den Konrad-Adenauer-Ring, im Südosten durch die Schiersteiner Straße und im Südwesten durch die Waldstraße.

- 2.2 Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### 3. Bodenbelastungen/Altlasten

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

Auf dem Gelände des ehemaligen US-Camps Lindsey wurden zunächst im Auftrag der Stadt Wiesbaden, später im Auftrag der Grundstückseigentümerin Römerbad mbH (heute Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG)) orientierende und vertiefende umwelttechnische Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers zur Erkundung der Belastungssituation und Planung von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in mehreren Gutachten, die bis 1992 zurückdatieren, vor.

Am 26.05.1994 hat das Regierungspräsidium Darmstadt die Grundstücke in Wiesbaden, Gemarkung Wiesbaden, Flur 61, Flurstücke 1/15, 1/23 und 1/24 sowie Gemarkung Biebrich, Flur 13, Flurstücke 549/63, 371/59, 540/59 und 539/46 (damals alle im Eigentum der SEG) aufgrund der vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen insbesondere im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser zur Altlast gem. § 2 Nr. 5 Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG) erklärt. Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und des Bodens, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB führten, sind in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefaßt dargestellt. Die nach Altlastenrecht notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden im Auftrag der SEG Wiesbaden mbH stufen- bzw. bereichsweise nach Vorlage entsprechender Sanierungskonzepte und deren Genehmigung durch das Regierungspräsidium durchgeführt. Auf sämtlichen Grundstücken der SEG ist die Altlastensanierung nach eigener Aussage abgeschlossen. Es wird nur noch eine Grundwassersanierung im Bereich südwestlich der Waldstraße durchgeführt.

4. Beim Sportbetrieb auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Sportplatz ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV zu beachten:

Gemäß § 2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu betreiben, daß folgende Immissionrichtwerte nicht überschritten werden:

Mischgebiete Allg. Wohngebiete

tags außerhalb der Ruhezeiten:

60 dB(A) 55 dB(A)

tags innerhalb der Ruhezeiten:

55 dB(A) 50 dB(A)

nachts:

50 dB(A) 40 dB(A)

#### 5. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für Wohnungen in Gebäuden entlang der Schiersteiner Straße, des Konrad-Adenauer-Rings, der Waldstraße und der Homburger Straße sollten die Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Entsprechend der Größe der Aufenthaltsräume und dem Anteil der Fenster an der Außenwandfläche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8-10 zu bestimmen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Nr. 5.5 liegt für die Schiersteiner Straße im Lärmpegelbereich VI, für den Konrad-Adenauer-Ring und die Waldstraße im Lärmpegelbereich V und für die Homburger Straße im Bereich IV.

Bei Nachweis geringerer Lärmbelastung bei günstigen Rahmenbedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

#### D. Sonstige Hinweise

1. Zur Regenwasserrückhaltung ist der Erlaß des Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 zu § 51 Abs.3 des Hess. Wassergesetzes, Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Veröffentlicht im Hess. St.Anz. 22/1994, S. 1376).
2. Beim Abbruch von Gebäuden ist auf Brutstätten von Vögeln oder von Fledermäusen zu achten und ggf für Ausgleich zu sorgen. Das Amt für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz -Abt 8103- ist heranzuziehen.