

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bau-  
nutzungsverordnung (BauNVO) v. 1990

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

**1.1 Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 Baunutzungsverord-  
nung (BauNVO) sind in den Allgemeinen  
Wohngebieten auch als Ausnahme nicht  
zulässig:**

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

**1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 4 BauNVO)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse  
beträgt bei den Geschoßwohnungsbauten III,  
bei den Doppel- und Reihenhäusern II.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbauba-  
re Grundstücksflächen sowie die Stellung  
der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der  
Festsetzung offene Bauweise (o) sind Ein-  
zelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen  
zulässig.**

**2.2 In dem mit abweichender Bauweise (a) fest-  
gesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind  
Gebäude mit seitlicher Abstandsfläche bis  
75,00 m Außenwandlänge zulässig.**

**2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflä-  
chen können Nebenanlagen bis 6 qm Grundfläche,  
als Kellerersatzraum, auf die rückwärtige  
Grundstücksgrenze gebaut werden.**

- 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe (Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 2.5 Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 2.6 Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- nur bis zu 50% überschritten werden.

### 3. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

- 3.1 Die Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes im Bereich der Außenwände.
- 3.2 Der Erdgeschoßfußboden (OK-Rohdecke) darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. über 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. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise (o) darf die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude maximal 2 betragen.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §9 (1) 25 a u.b BauGB)**

5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

5.2 Im Abstand von je 3 ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3.1, mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheibe ist mit Boden-deckern und / oder Stauden zu bepflanzen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die im Bereich der Stellplatzflächen bereits als zu erhalten festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

5.3 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.

~~5.4 Stellplatzflächen mit über 50 Parkplätzen sind mit anfügigem Betonpflaster zu befestigen. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die kommunale Kläranlage zu leiten.~~

#### 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in einer Straße darf dadurch nicht reduziert werden.

#### 7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

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. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

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

8.1 Parkanlagen und Spielplätze sind zu mindestens 25% der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Bei Parkanlagen ist die übrige Fläche, ausgenommen der Wege und der Flächen für den Erhalt des geschlossenen Laubgehölzbestandes als extensive Wiese anzulegen.

8.3 Die Bäume und Sträucher sind aus dem Artenspektrum der Pflanzliste Ziffer 10.3 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 zu verwenden.

## **9. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### **9.1 Anzupflanzendes Feldgehölz**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind Feldgehölzhecken als geschlossene, dichte Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1x1 m) mit einem vorgelagerten mindestens 3 m breiten Wildkrautsaum anzulegen.

Es sind Arten gemäß Pflanzliste auszuwählen, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität sind Sträucher 2x verpflanzt, 100-150 cm zu verwenden.

Die Feldholzhecken sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind nach ökologischen Gesichtspunkten ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen und mit der Unterer Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Die Anwuchspflege ist auf das Freimähen der Jungpflanzen bei zu großem Lichtzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit, sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

Der Wildkrautsaum ist max. alle 2 Jahre gegen Verholzung zu mähen.

## **9.2 Anzusäende 1-2 schürige extensive Mähwiese**

Auf der Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB ist eine Mähwiese anzulegen indem mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern einzusäen und extensiv durch max. 1-2-malige Mahd/Jahr zu pflegen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen.

Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen für Maßnahmen unzulässig.

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

### **10.1 Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

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

Für Bäume, die durch natürlichen Abgang oder durch eine genehmigte Entfernung verloren gehen, sind als Ersatz Gehölze anzupflanzen, die dem städtebaulichen und dem ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen. Die DIN 18 920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

## 10.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 10.2.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Stellen ist 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 Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.2.2 Entlang der Erschließungsstraßen ist an den festgesetzten Standorten jeweils eine Laubbaumart entsprechend der Pflanzliste (Ziffer 10.3 ) durchgängig zu pflanzen.
- 10.2.3 Die Standorte der in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume können ausnahmsweise verschoben werden, wenn hierdurch notwendige Einfahrten behindert werden.
- 10.2.4 Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind dichte freiwachsende Hecken aus Sträuchern mit einer max. Wuchshöhe von 3,00 m anzupflanzen (1 Strauch je m<sup>2</sup> Hecke) und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke muß aus heimischen, standortgerechten Sträuchern bestehen. Als Mindestqualität sind Sträucher 2x verpflanzt, 100-150 cm zu verwenden.

#### 10.2.5 Anzupflanzender Gehölzsaum (überwiegend Sträucher) zur Freudenberger Straße hin.

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind dichte Pflanzungen (je m<sup>2</sup> 1 Strauch / 1 Heister) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis anzulegen. Bestehende, lichte Gehölzbestände sind durch Unterpflanzungen nachzuverdichten. Es sind insbesondere Gehölze zu verwenden, die ihr welches Blattwerk lange in oder über den Winter halten oder immergrün sind, wie:

- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Eibe (*Taxus baccata*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens") u. a.

Die verwendeten Gehölze müssen voll entwickelt mindestens 3,00 m hoch werden. Als Mindestqualität sind Sträucher und Heister 2x verpflanzt, 100-150 cm zu pflanzen. Die Artenwahl ist aus der unter Ziffer 10.3 aufgeführten Pflanzliste zu treffen.

### 10.3 Pflanzlisten

#### 10.3.1 Großkronig Bäume:

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

### 10.3.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

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

### 10.3.3 Sträucher:

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

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

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer Breite von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, 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. Dachgestaltung**

#### **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.

Eine Begrünung von Dächern mit z. B. Sedum- Moos- und Krautflur kann aus bestimmten städtebaulichen Gründen zugelassen werden. Mindestdicke der Vegetationsschicht 4 cm. Notwendige Fensteröffnungen in der Dachfläche sind davon ausgenommen.

#### **1.2 Dachüberstand**

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

### 1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur aus anthrazitfarbenen Dachziegeln, Betondachpfannen oder in Naturschiefer ausgeführt werden. Eine Zinkeindeckung ist ebenfalls zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

### 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.

### 1.5 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

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

## 2. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 87 (2) Nr. 3 HBO) in V. 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 als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicherkapazität (bspw. durch Starkregen) ist ein Abschlag des Niederschlagswassers in den Straßenkanal möglich. Das Rückhaltefassungsvermögen hat mindestens 25 l pro m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche zu betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachflächenanteil reduziert werden.

### 3. Fassaden

- 3.1 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.
- 3.2 Zur Gestaltung der Außenwände sind naturnahe Materialien wie mineralischer Putz, Ziegel, Kalksandstein oder Holz bevorzugt zu verwenden.
- 3.3 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.

### 4. Gestaltung der Grundstücksflächen

- 4.1 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. 1,00 m hoch sein. Straßenseitige Einfriedungen sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- 4.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 4.3 Bei Reihen- und Doppelhäusern sind die Einfriedungen für die rückwärtigen Gärten in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecke oder beranktem oder in Hecken integriertem Maschendrahtzaun ohne Sockel (Mindestabstand 10cm) max. Höhe 1,20m zulässig.
- 4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährdenden oberem Abschluß, wie z. B. Pfeilspitzen.
- 4.5 Die Grundstücksfreiflächen sind zu 100% gärtnerisch anzulegen. Hierin enthalten sind die gesetzlichen bzw. die funktional erforderlichen fußläufigen Erschließungswege, Kleinkinderspielflächen, Müll- und Fahrradabstellplätze.

#### **4.5.1 Befestigung der Grundstücksfreiflächen**

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.

**4.5.2** Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. als Schotterrassen, Pflasterterrassen, 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.

**4.5.3** Befestigte Flächen (Hofflächen, Parkplätze etc.) sind mit großkronigen Bäumen, siehe Pflanzliste Ziffer 10.3.1 zu überstellen.

#### **4.5.4 Art und Maß der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

**4.5.4.1** Die Artenauswahl der Bäume und Sträucher für die zukünftigen Vegetationsflächen ist aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum vorzunehmen. Empfehlungen sind den Pflanzlisten Ziffer A 10.3 zu entnehmen.

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

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

4.5.4.4 Im Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung sind je Grundstücksparzelle in der Vorgartenzone mindestens

- 1 kleinkroniger Laubbaum,
- oder ein Solitärstrauch,

auf den rückwärtigen Gartenflächen mindestens

- 1 hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm, Stammhöhe mindestens 1,80m)

entsprechend der unter Ziffer 10.3 ausgewiesenen Pflanzliste, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 5. 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 Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

## 6. Spielplätze

6.1 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.

- 6.2 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.

## 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. Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Grundstücke Flur 51, Flurstücke 4111/5 (Neue Flurstücksbezeichnung 41) und 4111/6 (81) und Flur 50, Flurstücke 4045/35 und 4045/36 (62- 68) aufgrund der vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen insbesondere im Boden und der Bodenluft zur Altlast erklärt. Die Altlastfeststellung ist rechtskräftig. Die nach Altlastenrecht notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden derzeit von der Römerbad GmbH stufen- bzw. bereichsweise nach Vorlage entsprechender Sanierungskonzepte und deren Genehmigung durch das Regierungspräsidium durchgeführt.

Art und Umfang von Belastungen der Bodluft und des Bodens, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB führten, sind in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefaßt dargestellt. Da auf dem Gelände keine flächendeckende Untersuchung durchgeführt wurde, ist bei nicht gekennzeichneten Flächen nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit im Sinne anderer Rechtsvorschriften zu schließen. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach - bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

## **2. Fernwärmesatzung**

Die Satzung über die Nutzung von Fernwärme vom 21.06.1994 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **3. Regenwasserrückhaltung**

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).

## **4. Archäologische Denkmalpflege**

(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG) 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.