

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG FÜR BAULEITPLÄNE  
(§ 9a Nr.4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011 und Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 22.07.2011)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze z.B. II
- III zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
- GRZ 2+0.7 maximal zulässige Grundflächenzahl für Unterbauten (Tiefgarage und ihre Zufahrten)
- GR max ... m² maximale Grundfläche
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- TH max ... m ü.N.N. max. Oberkante der Vollgeschosse m ü. N.N.
- FH max ... m ü.N.N. max. Firsthöhe m ü.N.N.
- ⊕ m ü.N.N. Oberkante Gebäudehöhe m ü. N.N. zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinien
- Baugrenzen
- ⊠ Durchfahrt, Lichte Höhe min. 3,50 m

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
- TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
- ST Zweckbestimmung: oberirdische Stellplätze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- besondere Zweckbestimmung: Fußwege
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten von Tiefgaragen
- Einfahrtsbereich
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Grenze des Überschwemmungsgebietes
- Grenze der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

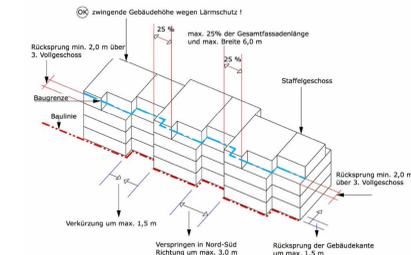
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer
- Hauptfließrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Geländehöhe m ü. NN
- Vorherrschender Lärmpegelbereich (LPB) IV nach DIN 4109

Schematische Erläuterung zu den Festsetzungen der Riegelbebauung im WA 1-Bereich



ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan  
Wohnquartier Rheingaupalais  
im  
Ortsbezirk Schierstein

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.  
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 160), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 549).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3: - Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Nr. 4, Gartenbaubetriebe - Nr. 5, Tankstellen nicht zulässig

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl für die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Zufahrten und Wegöffnungen wird mit max. 0,7 festgesetzt.

2.2 Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Terrassen mitzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3.1 Im Bereich WA 1 ist die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Die Gebäudehöhe ist mit Bezug zur NN Höhe bestimmt.

2.4.2 Die max. Traufhöhe TH max. wird bei Gebäuden mit Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. bei Gebäuden mit Staffelgeschoss am oberen Abschluss der geschlossenen Außenwand des Vollgeschosses festgesetzt.

Der Durchdringungspunkt zwischen aufgehender Wand und der Dachhaut für die Traufhöhe TH max. gilt analog für Gebäude mit Satteldach.

Ausnahmen: Für notwendige Aufzugsverfahren ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um 1,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von min. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

2.4.3 Höhe baulicher Anlagen für WA 1

Für die straßenseitigen Gebäudeoberkanten ist mit der Festsetzung -TH max. die maximale Höhe der baulichen Anlage des oberen Abschlusses der geschlossenen Außenwand des Vollgeschosses festgesetzt.

Für die Oberkante des Staffelgeschosses im WA 1 Bereich ist die durchgängige Gebäudeoberkante als zwingende OK festgesetzt.

2.4.4 Höhe baulicher Anlagen für WA 2

Bei Gebäuden mit der Festsetzung -TH max. ist die maximale Höhe der baulichen Anlage des oberen Abschlusses der geschlossenen Außenwand des Vollgeschosses festgesetzt.

Bei Gebäuden mit der Festsetzung -SD- ist für die maximale Höhe der baulichen Anlage die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH festgesetzt.

2.4.5 Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Lindenbaches

Die Geländeoberfläche des nichtüberbaubaren Bereichs der an den öffentlichen Fußweg im Lindenbach angrenzt, muss an die Höhe des bestehenden Fußweges angepasst werden.

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

3.1 Offene Bauweise o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der offenen Bauweise o sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten.

3.2 Geschlossene Bauweise g (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der durch Baulinien/Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit die Baulinien keine Abweichung erforderlich machen.

3.3 Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude dürfen innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen nur dann ohne Grenzabstand errichtet werden, wenn ein maximal deckungsgleicher Anbau an den Bestand erfolgt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.1 Baulinie (§ 23 BauNVO Abs. 2)

4.1.1 Im Teilbereich WA1 ist auf der Westseite der mit Baulinien als überbaubar ausgewiesenen Flächen ein Verspringen in der Baukörperfassade in Nordsüdrichtung mit einer Breite von max. 3,0 m und ein Zurückspringen der Fassade mit einer Tiefe von max. 1,5 m aus Gründen der Gebäudegliederung ausnahmsweise erlaubt, wenn diese nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge ausmachen.

Die auf der Westseite zur Straße hin mit der Baulinie festgelegten Rücksprünge dürfen ausnahmsweise um max. 1,5 m verkürzt werden, wenn dies die Grundrisgestaltung notwendig macht.

4.1.2 Im Teilbereich WA 2 kann ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie durch Gebäudeteile um eine Tiefe von max. 1,5 m aus Gründen der Gebäudegliederung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtlänge der Rücksprünge nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenseite des Gebäudes betragen.

4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO Abs. 3)

4.2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile (inkl. Balkone) um eine Tiefe von max. 1,5 m aus Gründen der darunter liegenden kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtlänge der Überschreitungen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes betragen, ausgenommen hiervon sind die den Straßen zugewandten Staffelgeschosse.

4.2.2 Die Außenwände von Staffelgeschossen im WA 1-Teilbereich müssen auf den straßenzugewandten Seiten hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mind. 2 m zurückspringen. Auf 25 % der gesamten Außenlänge der Fassade ist ein Hervortreten von Balkonen bis zur Baulinie zulässig, wenn die Länge der einzelnen Bauteile max. 6,0 m nicht überschreitet.

4.3 Die Höhe für die Durchfahrt im Baufeld WA 1 wird mit einer linken Höhe von mind. 3,5 m festgesetzt, um eine Zufahrt für PKW, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sicher zu stellen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind nur an den im Bebauungsplan als Einfaßbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

Pro festgesetztem Einfaßbereich ist nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer max. Breite von 6,0 m, gemessen an der Gehweghinterkante, zulässig.

5.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

- Abfallsammlenanlagen sind nur innerhalb der Gebäude und der unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) zulässig.

nicht zulässig sind - Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, - Gartenhütten und -schuppen

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

Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den "Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaues öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshaupstadt Wiesbaden" herzustellen.

6.1 Die im Bereich des Weges am Lindenbach als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Gehrecht im Bereich der Fläche Gif 1, mit Anbindung an den Fußweg am Lindenbach, dient der dauerhaften Fußwegeverbindung zu Gunsten der Öffentlichkeit. Daneben dient das Fahrrecht der Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge.

Der Geländeverlauf muss so angepasst werden, dass ein barrierefreier Anschluss der privaten Erschließungsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist.

8.2 Das Geh- und Fahrrecht im Bereich der Fläche Gif 2 dient der Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärm- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §§ Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der Gebäude im Teilbereich WA 2 ist erst dann zulässig, wenn die Bebauung im Teilbereich WA 1errichtet ist.

9.2 Zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor Straßenverkehrs- und Sportflurimwirkungen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten entlang der Söhlelin- und der Kleinaustraße, unter Beachtung der Tabelle 9 der DIN 4109 einzuhalten.

Lärmabgewand sind solche Gebäudeselten, bei denen im WA1 Bereich der Winkel zwischen Längsachse des Sportplatzes oder der Straße und der Gebäudeseite mehr als 100 Grad beträgt.

9.2.1 Verkehrslärm

Für den der Söhleinstraße zugewandten Seite des Bereichs WA1 liegt der Lärmpegelbereich IV (LPB IV) nach DIN 4109 vor.

Die zum Belüften erforderlichen Fenster, der dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienenden Räume und der Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßen- abgewandten Gebäudesite verfügen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei den Gebäuden in den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen die Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu der von der Straße abgewandten Gebäudesite hin orientiert sein. Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen gilt dies für mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen für mindestens zwei Aufenthaltsräume.

9.2.2 Sportlärm

Für den der Kleinaustraße zugewandten Seite des Bereichs WA1 liegt der Lärmpegelbereich IV (LPB IV) nach DIN 4109 vor.

Es sind zum Schutz vor Sportlärmwirkungen alle Fenster schutzbedürftiger Räume der Fassadenseite zur Kleinaustraße, die mit „LPB IV- gekennzeichnet ist, als Lichtöffnungen (d.h. nicht offene Fenster) auszuführen. Für diese Räume müssen zur Belüftung erforderliche Fenster zur lirmabgewandten Seite hin angeordnet werden.

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

10.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen. Sofern ausnahmsweise Stützmauern erforderlich sind, sind diese gemäß Fessetzung B. Nr. 3.2 zu errichten.

10.2 Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

10.3 Behandlung von Niederschlägen

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten oder zu versickern. Eine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Als Sicherstellungseinrichtung gegen die Ausbildung versickerungsbedingter sehr hoher Grundwasserstände ist im Bereich der zentralen Versickerungsmulde der Bau eines Notüberlaufs mit angeschlossener Ableitung in den Lindenbach zulässig.

10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Niedertemperatur, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

10.5 Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist im WA1 Bereich auf der straßenzugewandten Seite für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschliesslich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Omlux der Fa. Amold) zulässig.

10.6 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauereselger und Schwalbenarten vorzusetzen (im WA 1 Bereich 1 Nistkasten je 20 m Fassadenlänge, im WA 2 Bereich 2 Nistkästen pro Gebäude). In dem Baum- und Gehölzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze sind 10 Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

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

12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Auswahl der möglichen Bepflanzungen wird gemäß der Pflanzliste (siehe E Nr. 1, Auswahlliste A) zwischen Pflanzungen oberhalb der nicht unterbauten Grundstücksfreiflächen und bei der Tiefgaragen unterbauten Grundstücksfreiflächen differenziert.

12.1.1 Bei Anpflanzungen sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, vorwiegend einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend Auswahllisten A und B (siehe E Nr. 1, Pflanzlisten) zu verwenden.

12.1.2 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubar Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubb Baum entsprechend Auswahlliste A (siehe E Nr. 1 Pflanzlisten) zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar. Qualitativ: Hochstämme, 3 x verpfälzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1m Höhe)

12.1.3 Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendächflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B (siehe E Nr. 1, Pflanzlisten) zu begrünen. Die Standorte der Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt. Qualität der Sträucher: 2 x verpfälzt, ohne Ballen, 60-100 cm

12.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den derartig gekennzeichneten Flächen sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- unterirdische Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bis zu einer Fächengröße von 350 m<sup>2</sup>, - wasserdurchlässige Wege-, Platz- und Spielplatzflächen bis zu einem Flächenanteil von 30%,

In den derartig gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Baum- und Straucharten der Auswahllisten A und B (siehe E Nr. 1, Pflanzlisten) zulässig. Die Festsetzungen Nr. 12.1.2 und 12.1.3 gelten entsprechend.

12.3 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Auswahlliste A zu ersetzen. Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig. Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgesehen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup> sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten, sind ausgenommen.

12.5 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene drei ebenerdige Stellplätze ist ein großkröniger Laubb Baum gemäß Pflanzliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

12.6 Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Werbung und Warenautomaten (§81 Abs. 1 Nr.1 HBO)

1.1 Dach

1.1.1 Dachform

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.

Die mit SD gekennzeichneten Gebäude sind mit einer Mindestdachneigung von 40° auszubilden.

1.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.1.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen, sind ausgenommen.

1.1.4 Brüstungen

Massive und geschlossene Brüstungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen in Form von Blitzlichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierende Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über dem Dach sind unzulässig.

2. Stellplätze (§§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Die Zahl der nach § 1 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 14.02.2008 herzustellenden Stellplätze beträgt 1,5 je Wohnung.

2.2 Ebenerdige Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr.5 HBO)

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf im Mittel bis zu 1,10 m über Gehwegkante betragen. Sockelmauern dürfen im Mittel bis 0,5 m hoch sein. Die Einfriedungen innerhalb einer Hausgruppe und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten.

Zulässig sind: - durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen, - Hecken (frei wachsend oder geschnitten) aus Laubgehölzen gemäß Auswahlliste B für Anpflanzungen

Metallzäune sind nur in Verbindung mit Heckenbepflanzungen zulässig.

3.2 Stützmauern

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind folgende Bauweisen zulässig: - Natursteinmauerwerk - Blendmauerwerk mit Natursteinverbundung - Gablone (Steinkorbmauer) - Strukturierter Sichtbeton (z.B. gestockt)

3.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudefront, sowie die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind grünerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudeöffnungen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zugwege oder Zufahrten sind, grünerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3.3.2 Entlang der Söhleinstraße ist auf der gesamten Länge eine mindestens ein Meter hohe Laubholzhecke unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen (siehe E Nr. 1 Pflanzlisten, Auswahlliste B; Sträucher).

3.4 Abgrabungen

Abgrabungen an den Begrenzungswänden der Gebäude sind unzulässig.

C. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

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

Gemäß Eintrag im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für die Liegenschaft Söhleinstraße 8 aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Umweltgrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche vom August 2011 konnte der Verdacht auf Umweltgrundverunreinigungen für das Plangebiet jedoch nicht bestätigt werden. Eine Flächenreinezeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Reinezeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z.B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Umweltgrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

Gutachten

Die Historische Recherche des Ingenieur- und Planungsbüros PROKON GmbH vom August 2011 ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUG) vom 14. Dezember 2006 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Hofbereich des Rheingaupalais mit dem nach Westen anschließenden Garagenbau gehört mit seiner Kubatur zum Rheingaupalais und ist Teil der Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDöSchG.

3. Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 76 WHG)

Im Geltungsbereich verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Rheins und des Lindenbaches im östlichen Randbereich des Grundstücks Fl. 24, Flst.1/4.

4. Wasserterschutzgebiet

Im Geltungsbereich verläuft auf der Westseite im Bereich der Kleinaustraße die Grenze des Wasserterschutzgebietes für das Wasserwerk Schierstein.

D HINWEISE

1. Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 41 HWG)

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung WVGW in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung beachtet werden.

2. Denkmalschutz

2.1 Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 HDöSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biétrich, 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2.2 Bau- und Kunstdenkmalspflege

Geplante Veränderungen an, in oder in der Umgebung von Einzelkulturdenkmälern (§ 2 Abs. 1 HDöSchG) sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Strsemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden abzustimmen. Diese Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Ferner sind alle Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 HDöSchG) genehmigungspflichtig.

3. Artenschutz

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei Fällungen / Rodungen innerhalb der Schutzzeiten ist die Artenschutzbestimmungen der

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

4. Kampfmittel

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittel-freisetzung zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Umschlüßmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

5. Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwasserem