

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WOHNQUARTIER RHEINGAUPALAIS“
IM ORTSBEZIRK SCHIERSTEIN

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 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. 548).

**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) (§ 4 BauNVO)

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 Wegeflächen 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 Aufzugsüberfahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um 1,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² 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 Geländehöhe des nichtüberbaubaren Bereichs der an den öffentlichen Fußweg am Lindenbach angrenzt muss an die Höhe des bestehenden Fußweges angepasst werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1, 2, 3 und 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 Grundrissgestaltung 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 Gebäudegliederung 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 Bauteilen 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 lichten 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 Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

Pro festgesetztem Einfahrtsbereich 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)

- Abfallsammelanlagen 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 Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt 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)

- 8.1 Das Gehrecht im Bereich der Fläche G / F 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 G / F 2 dient der Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge.

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

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

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

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

- 9.2.1 Verkehrslärm

Für den der Söhnleinstraße 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 straßenabgewandten Gebäudeseite 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 Gebäudeseite 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 Kleinausstraße 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 Kleinausstraße, die mit -LPB IV- gekennzeichnet ist, als Lichtöffnungen (d. h. nicht öffnbare Fenster) auszuführen. Für diese Räume müssen zur Belüftung erforderliche Fenster zur lärmabgewandten 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 Festsetzung 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 Sicherheitseinrichtung gegen die Ausbildung versickerungsbedingt 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 Natriumdampf-Hochdrucklampen, 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

Glassflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) 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 Mauersegler und Schwalbenarten vorzusehen (im WA1 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 b 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 der mit 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 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend Auswahlliste A (siehe E Nr. 1 Pflanzlisten) zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.
Qualität der Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe).

12.1.3 Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragendachflächen 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 verpflanzt, 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 Flächengröße von 350 m²,

- 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 abgewichen 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 m² 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 ebeneerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum 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 Minstdachneigung 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)

2.1 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 können 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 Natursteinverblendung
- Gabione (Steinkorbmauer)
- Strukturierter Sichtbeton (z.B. gestockt)
-

3.3 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

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

3.3.2 Entlang der Söhnleinstraße 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 Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für die Liegenschaft Söhnleinstraße 8 aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche vom August 2011 konnte der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen für das Plangebiet jedoch nicht bestätigt werden. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung 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 Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

Gutachten

Die Historische Recherche des Ingenieur- und Planungsbüros PROKON GmbH vom August 2011 ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG 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 HDSchG.

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. Wasserschutzgebiet

Im Geltungsbereich verläuft auf der Westseite im Bereich der Kleinaustraße die Grenze des Wasserschutzgebietes 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 VAWs 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 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende 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 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

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

3. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

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 sind die Artenschutzbestimmungen der § 39 ff BNatSchG zu beachten.

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 Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung 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 Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über die Dauer von mind. 2 Stunden gewährleistet sein.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mind. 3,50 m betragen.

Die Blockinnenbereiche müssen für die Feuerwehr befahrbar sein. Die Statik der Tiefgarage muss für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mind. 10 t).

6. Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

7. Ordnungswidrigkeiten

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).

8. Stellplatzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist unter Punkt B 2.1 abweichend von der Stellplatzsatzung festgesetzt.

9. Baumschutz

9.1 Baumschutzsatzung

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.2 Baumschutz

Die DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ ist zu beachten.

10. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln)). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Pflanzquartieren einhalten.

11. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung des Geltungsbereichs befindet sich an der nördlich gegenüberliegenden Straßeneinmündung der Neckarstraße eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

E. PFLANZLISTE

1. Pflanzlisten

1.1 Auswahlliste A: Bäume

Qualität der Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25cm (gemessen in 1 m Höhe).

Groß- und mittelkronige Bäume (4m GA),
nicht/ bedingt für Tiefgaragenbepflanzung geeignet:

- Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides i. S.)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)

- | | |
|----------------|----------------------|
| - Edelkastanie | (Castanea sativa) |
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Walnuss | (Juglans regia) |
| - Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| - Stieleiche | (Quercus robur) |
| - Elsbeere | (Sorbus torminalis) |
| - Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| - Winterlinde | (Tilia cordata) |

Mittelkronige Bäume (2m GA)
für Tiefgaragenbepflanzung geeignet:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - Hainbuche in Sorten | (Carpinus betulus i.S.) |
| - Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| - Mehlbeere | (Sorbus aria) |

Kleinkronige Bäume (1,5m GA)
für Tiefgaragenbepflanzung geeignet:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| - Zieräpfel | (Malus in Sorten) |
| - Zierkirschen | (Prunus in Sorten) |
| - Apfeldorn | (Crataegus crus-gallii) |
| - Eisenholz | (Parrotia persica) |
| - Baum-Felsenbirne | (Amelanchier arborea) |

(GA=Grenzabstand nach Hessischem Nachbarschaftsrecht - empfohlen auch als Mindestabstand zu Gebäuden)

1.2 Auswahlliste B: Sträucher

Qualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - Hartriegel in Arten und Sorten | (Cornus) |
| - Weißdorn in Arten und Sorten | (Crataegus) |
| - Rosen in Arten und Sorten | (Rosa) |
| - Schneeball in Arten und Sorten | (Viburnum) |
| - Heckenkirschen in Arten und S. | (Lonicera) |

Heckenpflanzen (geschnitten)

- | | |
|-------------|----------------------|
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| - Buchsbaum | (Buxus sempervirens) |