

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ÖSTLICH DER PARKSTRASSE“

IM ORTSBEZIRK SONNENBERG

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) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach § 9 a Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO):

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 i. V. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Ausnahmsweise zulässig sind maximal drei Vollgeschosse bei Gebäuden, die bereits im Bestand drei Vollgeschosse aufweisen.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

**2.5.1 Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Staffelgeschossen.
Siehe auch Darstellungen der Höhen baulicher Anlagen.**

2.5.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über der mittleren Geländehöhe bergseits gemessen an der Gebäudeaußenwand liegen.

**2.5.3 Bergseitige Straßenseite
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden bergseitig der Straße beträgt talseitig gemessen 7,00 m. Der Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche am Gebäude talseits.**

**2.5.4 Talseitige Straßenseite
Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden talseitig der Straße beträgt bergseitig gemessen 6,00 m. Der Fußboden des Erdgeschosses darf bergseitig im Mittel maximal 0,50 m über**

dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche am Gebäude bergseits.

2.5.5 Sonstige Gebäude

Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden die nicht nach 2.4.3 bzw. 2.4.4 zu betrachten sind und deren Grundstücke kein Gefälle aufweisen beträgt 6,00 m gemessen am straßenseitigen Gelände.

2.5.6 Die maximale Traufhöhe darf ausnahmsweise 7,0 m betragen bei Gebäuden, die mit zwei Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffel- bzw. Dachgeschoss errichtet werden und ein Flachdach aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe entspricht in diesen Fällen der Traufhöhe.

2.5.7 Die maximale Gebäudehöhe beträgt vier Meter über der jeweiligen festgesetzten Traufhöhe.

2.5.8 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise (o) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der abweichenden Bauweise (a) sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Abweichende Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung oder Hausgruppen mit beidseitiger Grenzbebauung zu errichten sind.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke pro Einzelhaus wird für die einzelnen Bereiche gesondert festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhaushälften beträgt mind. 50 % der Mindestgröße pro Einzelhaus, mindestens jedoch 300 m².

Von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen sind bebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits eine kleinere Fläche aufweisen.

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

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen („Carports“) und Stellplätzen im Vorgarten vor der vorderen Baugrenze und außerhalb der überbaubaren Flächen ist unzulässig. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m, sofern durch Baugrenzen nichts anderes festgesetzt ist. Hiervon ausgenommen sind Garagen in Hanglagen, wenn aufgrund der natürlichen Topographie die vollständige Überdeckung der Garagendecke gewährleistet ist sowie Garagen an Stützmauern, welche unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Die Zufahrtsbreite darf insgesamt, gemessen an allen Grundstücksseiten, 6,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze in Zufahrten zu Garagen und Carports zulässig, sofern sie verbindlich einer Wohneinheit zugeordnet sind.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude im denkmalgeschützten Bereich, sofern die zulässige Kubatur eingehalten wird und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Die Leitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Private Grünflächen - Hausgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig. In den Gartenparzellen ist pro 200 m² Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gärten werden angerechnet. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obst- und Laubbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Parkstraße 65 - 73 liegen alle seitlichen und zur Straße hin zugewandten Fassaden in dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich III

- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- 30 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) des Außenbauteiles in dB Raumarten.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen.

Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

10. Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 10.1 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind als zu erhalten geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten in Anlehnung an die Pflanzliste 1 und 3 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- 10.2 Die im Geltungsbereich zeichnerisch festsetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Standorte und Ersatzpflanzungen können um bis zu 5 m variieren.

- 10.3 Die vorhandenen Bäume im Straßenraum sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind an geeigneter Stelle innerhalb des Straßenraumes der Parkstraße umgehend zu ersetzen.
Um den Alleencharakter entlang der Parkstraße zu erhalten, sind Ersatzpflanzungen in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen. Bäume auf anderen Flächen als Straßenverkehrsflächen können in die Alleepflanzung einbezogen werden, sofern sie nicht mehr als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt stehen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dach

1.1.1 Dachform

Die Dachform ist in einigen Bereichen gesondert festgesetzt.

In den Bereichen mit Sattel- und Walmdach sowie Zeltdach, kann ausnahmsweise bei denkmalgeschützten Gebäuden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine abweichende Dachform gewählt werden. Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Auf Staffelgeschossen sind nur Flachdächer zulässig. Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen zur Straßenseite hin und auf mindestens drei Seiten hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der Rücksprung beträgt dabei mind. 1,50 m. Ausnahmsweise kann bei Umbau oder Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf den straßenseitigen Rücksprung verzichtet werden, wenn die Besonderheit des Grundrisses (z. B. notwendiges Treppenhaus) dies erfordert.

1.1.2 Dachneigung

Dachneigungen von 22 bis 45 Grad sind zulässig. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine höhere Dachneigung bei denkmalgeschützten Gebäuden zugelassen werden.

Geringere Dachneigungen sind nur in den Gebieten ohne Festsetzungen der Dachform zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Flachdächern sind bis zu einem Volumen von insgesamt 25 m³ und einer Höhe von maximal 2,5 m mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Gebäudeaußenkante zulässig.

1.1.4 Brüstungen

Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Brüstungen von Dachterrassen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Gebäudeaußenkante einhalten. Die maximal zulässige Höhe von Brüstungen beträgt 1,2 m über der Traufkante.

1.2 Gauben

1.2.1 Gaubenlänge

Unabhängig von der Anzahl der Gauben darf die Gaubenlänge insgesamt maximal 50 % der Trauflänge betragen.

1.2.2 Gaubenabstände

Der Abstand zu First und Traufe, gemessen in der Horizontalen, soll mindestens 50 cm betragen. Die Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 2 m, waagrecht in Traufhöhe gemessen, entfernt sein. Ausnahmsweise kann dieser Wert bis auf 1 m unterschritten werden, wenn die Gaubenachse oder die Außenfläche der Gaube sich auf die darunter liegende Fensterachse oder Fensterleibung bezieht.

1.2.3 Gaubenform

Zulässig sind Sattel- und Schleppgauben.

1.2.4 Material und Farbe

Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen. Die vorderen Flächen sind als Fensterfläche ohne geschlossene Wandelemente auszubilden.

1.2.5 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind anstelle von Gauben zulässig. Die Textfestsetzungen zu den Gauben sind entsprechend anzuwenden.

1.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Entlang zusammenhängender fensterloser Flächen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Je 50 qm zusammenhängender ungegliederter Ansichtsfläche ist mindestens eine Kletterpflanze der Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nicht klimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.

Flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einem Mindestschichtenaufbau von 8 cm flächendeckend extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Bei der Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern können Ausnahmen getroffen werden.

1.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1.4.1 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind grundsätzlich herzustellen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in eine Heckenanpflanzung zu integrieren. Die Einfriedung ist mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten. Zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin sind geschlossene Mauern bzw. geschlossene Zäune nicht zulässig.

1.4.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorhandene Stützmauern bis 3,0 m Höhe zur Abstützung des natürlich vorhandenen Geländes. Stützmauern sind als Natursteinwände, Ziegelsteinmauerwerk, Gabionenwände, Trockenmauern oder mit einer Natursteinverblendung herzustellen. Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. An Gehwegen können sanierungsbedürftige Stützmauern wieder in gleicher Höhe errichtet werden. Nach der HBO notwendige Umwehrungen dürfen auf diesen Stützmauern ausnahmsweise errichtet werden. Sie sind transparent herzustellen.

1.4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.

1.5 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen. Je angefangenen 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Begrünung von baulichen Anlagen, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, Nadelgehölze sind nur als Einzelbaumpflanzung zulässig. Die rückwärtigen Gartenflächen sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die bestehenden Heckenstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten der Pflanzenliste 1 und 3 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z. B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen. Aufgrund der für eine Regenwasserversickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse sind die Anlagen mit einem Notüberlauf an den Straßenkanal zu versehen. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn gutachterlich sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen und Vernässungsschäden ausgeschlossen werden können.

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

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

Gemäß Einträgen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden war für insgesamt 12 Liegenschaften im Plangebiet aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen die Besorgnis von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche des Umweltamtes vom April 2010 für das Plangebiet konnte der Verdacht auf Untergrundverunreinigungen jedoch für keine der Verdachtsflächen 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 Umweltamtes vom April 2010 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.

D HINWEISE

1. Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

2. Gärten

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 verwendet werden. Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

3. Anlagenbezogener Gewässerschutz

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

4. Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 29 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

5. Erdkabelnetz

In dem Geltungsbereich liegen Erdkabel der ESWE. Vor Beginn der Arbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Planauskunft/

Planausgabe der ESWE eingesehen werden.

6. Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn soll die zuständige Niederlassung Wiesbaden, Bezirksbüro in 65205 Wiesbaden, Berliner Straße 150, Telefon 0611/800- 6814, informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

7. Artenschutz

Viele Gebäude in der Stadt sind Lebensstätten von nach europäischem und nationalem Recht (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz) besonders geschützter Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten und alle Fledermausarten sind artenschutzrechtlich besonders geschützt. Geschützt sind nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nistquartiere u. ä.). Diese dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei Vogelarten, die regelmäßig zu ihren alten Niststätten zurückkehren (z. B. Mauersegler, Schwalben) sind die Niststätten ganzjährig geschützt. **Dies ist insbesondere auch bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.** Sind an oder in einem Abbruchgebäude oder zu sanierenden Gebäude Niststätten oder Fledermausquartiere vorhanden, ist unverzüglich Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde, LHW Umweltamt, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, Tel: 0611/31-3733 aufzunehmen, um das weitere Vorgehen festzulegen.

8. 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.

9. 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).

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

10. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bushaltestellen im Bereich der Sonnenberger Straße und der Leibnizstraße.

11. Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 23. September 1974 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt. Insbesondere ist zu beachten:

a) Bau- und Kunstdenkmalpflege

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

b) Sicherung von Bodendenkmälern nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSCHG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/ 6906-137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611/ 31-6494, Fax: 0611/316923, zu melden.

12. Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sollten als Maßnahmen zum Klimaschutz und zur effizienten Energienutzung entweder klassische Heizsysteme auf der Basis erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energien oder Wärmepumpen oder Solarthermie oder Photovoltaik zur Anwendung kommen.

D PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 Heimische Laubbäume

1. Ordnung

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

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrieffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Sorbus domestica Speierling

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterramour, Großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmiglio, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

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

Zwetschge: Ersingers Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen

Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich