

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„RUDOLF-DIETZ-STRASSE / HERMANN-HESSE-STRASSE“**  
**IM ORTSBEZIRK NAUROD**

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**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 und Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 50 % überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

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 Laubbäumen in der Qualität Hochstamm in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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

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

- 1.1 Als Dachform für den Hauptbaukörper ist nur das Sattel- oder Walmdach zulässig mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad.

Auf Garagen und Nebenanlagen ist ein Flachdach zulässig, wenn es dauerhaft extensiv begrünt wird.

- 1.2 Drempe  
Drempe sind bis höchstens 0,9 m zulässig. Die Drempehöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Fertigfußboden) und der Dachhaut.

- 1.3 Gaupen  
Gaupenlänge  
Unabhängig von der Anzahl der Gaupen darf die Gaupenlänge insgesamt max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand der Gaupen zum Dachfirst des Hauptdaches gemessen in der Vertikalen vom höchsten Punkt der Gaupe, beträgt mindestens 0,5 m.

Gaupen dürfen die Traufe nicht unterbrechen.

Der Abstand der Gaupen vom Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,50 m betragen.

Austritte vor Dachgaupen sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen und Umwehrungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

**2 Grundstücksfreiflächen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.1 Die nicht überbauten, bzw. die nicht durch Stellplätze, Zufahrten, Fußwege oder zulässigen Nebenanlagen in Anspruch genommen Freiflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> zu begründende Fläche ist ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.2 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

**C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

## D HINWEISE

### 1 Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz

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 ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

### 2 Nutzung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Oberflächenwasser nicht begrünter Dachflächen kann über ein getrenntes Leitungsnetz in zu errichtende Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) genutzt.

### 3 Hinweis zu Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, e-Mail: [archaologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de](mailto:archaologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de) Tel.:0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-Mail: [denkmalschutz@wiesbaden.de](mailto:denkmalschutz@wiesbaden.de), Tel.:0611/31-6494, Fax:0611/31-3917, zu melden. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Liegenschaften bekannt, bei denen aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Spedition mit Eigenverbrauchstankstelle bzw. Schlossereibetrieb) der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes bestand. Die ehemalige Eigenverbrauchstankstelle wurde ordnungsgemäß zurück- und anschließend überbaut. Kontaminationen des Erdreichs wurden nicht festgestellt. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlossereibetriebes wurden im Jahr 2010 in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Relevante Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) durch den Bauherren eigenverantwortlich

einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

## 5 Klimaschutz / Erneuerbare Energien

Bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung, z. B. durch Nutzung regenerativer Energie, zu berücksichtigen.

## 6 Lärmschutz

Gegen den Baulastträger der B 455 können zurzeit keine Ansprüche nach § 2 Abs. 1 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) geltend gemacht werden. Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabenträger Vorsorge zu tragen (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG). Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau - einzuhalten.

Bei einer wesentlichen Änderung der Straße gilt die Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Was eine wesentliche Änderung ist, wird in § 1 Abs. 2 beschrieben. Die 16. BImSchV setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor „schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche“ Grenzwerte fest. Im Gegensatz zu den anderen Richtlinien zum Verkehrslärmschutz haben die Betroffenen hier einen Rechtsanspruch gegenüber dem Straßenbaulastträger auf Einhaltung der Grenzwerte. Der Straßenbaulastträger hat nur den Ermessensspielraum, auf welche Weise die Grenzwerte eingehalten werden.