

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„KURECK - CANSTEINSBERG“

IM ORTSBEZIRK NORDOST

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)

1.1.1 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

1.2 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

1.2.1 Die in den Kerngebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang von Parkhäusern sind nicht zulässig.

1.2.2 Die in den Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen in Kerngebieten ist nicht zulässig.

1.2.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ausnahmsweise 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 In den WA-Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten und den Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauGB bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.1.2 Im WA1-Gebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl für die Grundflächen der unterirdischen Stellplätzen (Tiefgaragen) und deren Zufahrten von 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen ebenerdiger Terrassen mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs.2 BauNVO)

2.2.1 In dem mit MK1/MK2 festgesetzten Gebiet kann die in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung um das im Plan dargestellte Maß gemäß § 17 Abs.2 BauNVO überschritten werden.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

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

2.3.1 Im Plan ist die Höchstzahl und die zwingende Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.3.2 Im WA2 Gebiet sind Staffelgeschosse (Nichtvollgeschosse) nicht zulässig.
- 2.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2.4.1 Im Plan ist die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
 - 2.5.1 Die Gebäudehöhe ist mit Bezug zur NN Höhe durch den zulässigen Höchstwert oder die zwingende Gebäudehöhe (TH, FH, GH) bestimmt.
 - 2.5.2 Die Traufhöhe TH wird bei Gebäuden mit Flachdach am oberen Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.
 - 2.5.3 In den WA-Gebieten darf die Höhe der Attika die festgesetzte Traufhöhe TH um max. 1,1m überschreiten.
 - 2.5.4 Die Gebäudehöhe GH wird bei Gebäuden mit Flachdach an der oberen Kante der Attika gemessen.
 - 2.5.5 Der Durchdringungspunkt zwischen aufgehender Wand und der Dachhaut für die Traufhöhe TH gilt analog für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach.
 - 2.5.6 In den WA-Gebieten ist aus technischen Gründen (notwendige Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von mind. 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.
 - 2.5.7 In den MK-Gebieten sind aus technischen Gründen (notwendige Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Grundfläche nicht mehr als 50 m² beträgt und die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über OK_{max} des dazugehörigen Baukörpers liegt.

3. Bauweise

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

- 3.1 Offene Bauweise o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 In der offenen Bauweise o sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten.
- 3.2 Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.2.2 Die Gebäude sind auf einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen, soweit die Festsetzungen der Baulinien/Baugrenzen davon keine Abweichung erforderlich machen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 4.2 Baugrenzen

- 4.2.1 Die Baugrenzen in den WA-Gebieten können auf jeweils zwei Gebäudeseiten für Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden, wenn die Überschreitung je Gebäudeseite nicht über die beiden Gebäudefluchten hinaustritt.

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

5.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

- 5.1.1 In der gekennzeichneten Fläche sind in den dafür vorgesehenen Nebenanlagen die Abfälle der Gebäude zu sammeln. Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge ist frei zu halten.
- 5.1.2 Darüber hinaus sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude und der unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) zulässig.
- 5.1.3 Ausgeschlossen sind:
- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Gartenhütten und -schuppen

5.2 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 5.2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

- 5.3.1 Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig und sind in den oberirdisch sichtbaren Bereichen mit Fassadenbegrünung und hellen Fassadenfarben zu versehen.

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

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

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

- 6.1 Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den "Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden" herzustellen.
- 6.2 Der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Weg Cansteinsberg wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

- 7.1 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine Trafostation zu erhalten.

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

- 8.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen
- 8.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.2 Schutzstreifen für Versorgungsleitungen

- 8.2.1 Für Versorgungsleitungen, die sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen (2,0 m, bei mehreren Kabeln 2,2 m) erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbereiber abzustimmen.

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

9.1 Anpflanzungen

9.1.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern

- 9.1.1.1 Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m zu überdecken und mit Bäumen und Strächern der Pflanzliste E zu bepflanzen. Die Oberkanten der Überdeckung sind an das umgebende Gelände anzuschließen.

9.1.2 Befestigte Freiflächen

- 9.1.2.1 Mit Ausnahme der privaten Erschließungsfläche Adolfsberg sind alle Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen 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. Anlagenwege, mit Ausnahme der öffentlichen Verbindung zwischen Adolfsberg und Cansteinsberg, dürfen die maximale Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

9.1.2.2 Terrassenflächen

Die zulässigen Terrassenflächen bis zu einer Größe von max. 20 m² können versiegelt sein.

9.2 Dachbegrünung

- 9.2.1 In den WA-Gebieten und dem MK3-Gebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 ° und ab einer Mindestgröße von 20 m² in einem Umfang von mind. 50% der Dachfläche extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.

9.3 Begrünung von Stellplätzen

- 9.3.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und hellen Materialien (z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Carports sind nicht zulässig. Je angefangenen 3. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm anzu-pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

9.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- 9.4.1 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.

9.5 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

- 9.5.1 Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogel- und Fledermausarten sind bauseitig an allen Gebäuden der WA-Gebiete der Einbau von Nistkästen für Mauersegler, Schwalbenarten sowie für Fledermäuse vorzusehen.

Innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK3 sind Fledermausnistkästen im Bereich der Bestandsgebäude Taunusstraße 3, Sonnenberger Straße und Cansteinsberg anzubringen. In den Randbereichen des Planungsgebietes zum Paulinenhang und Prinzessin - Elisabeth - Strasse sind 20 der o.g. Nistkästen an Bäumen anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

9.6 Fassaden

- 9.6.1 Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig. Raumhohe Verglasung sind jedoch möglich.
- 9.6.2 Innerhalb der Bereiche WA1/WA2 und MK1/MK3 sind bei Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 6 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.
- 9.6.3 Innerhalb des MK2 Gebietes sind aus Gründen des Gebäudetyps (Hochhaus, Geschosshöhen, Fassadengliederung) Glasflächen und -fassaden bis zu einer Größe von 9 m² zulässig.

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

- 10.1 Das festgesetzte Gehrecht G1/G2 ergeht zugunsten der Öffentlichkeit.

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

- 11.1 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.
- 11.2 Die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind einzuhalten.

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

12.1 Schallschutz

12.1.1 Lärmpegelbereich

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf dem mit MK 1 bezeichneten Grundstück Taunusstraße 3 (Palais) sowie auf dem mit MK 3 bezeichneten Grundstück Sonnenberger Straße Nr. 2 sind Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen in der Spalte 3 der nachfolgenden Tabellen dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

„Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Die Immissionspunkte sind in den Lageplänen nach den Tabellen dargestellt.

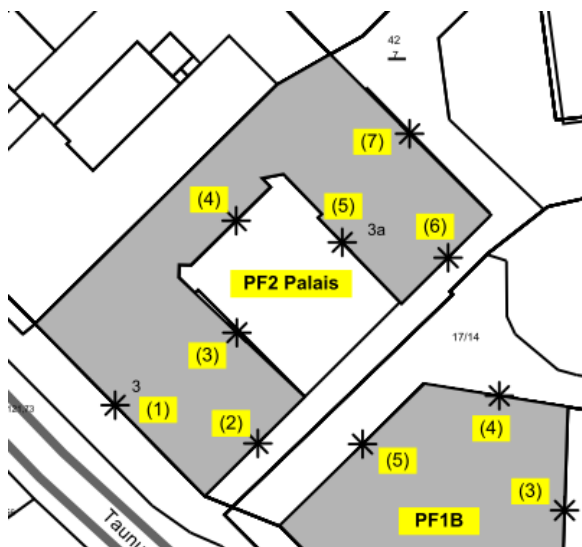
12.1.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf dem mit MK1 bezeichneten Grundstück Taunusstraße 3 (Palais) sowie auf dem mit MK3 bezeichneten Grundstück Sonnenberger Straße Nr. 2 sind in Schlafräumen, Kinderzimmern oder in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn diese Räume zur Belüftung erforderliche Fenster an jenen Fassaden besitzen, die in Spalte 4 der nachfolgenden Tabellen mit „ja“ gekennzeichnet sind, soweit Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Die Immissionspunkte sind in den Lageplänen nach den Tabellen dargestellt.

MK1

Immissionspunkt 1	Geschoss 2	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 3	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich? 4
PF2 Palais (1)	EG+1.OG	V	ja
	2.OG-4.OG	IV	ja
PF2 Palais (2)	EG-4.OG	III	ja
PF2 Palais (3)	EG-4.OG	I	-
PF2 Palais (4)	EG-4.OG	I	-
PF2 Palais (5)	EG-4.OG	I	-
PF2 Palais (6)	EG-2.OG	I	-
	3.OG+4.OG	II	-
PF2 Palais (7)	EG-4.OG	I	-

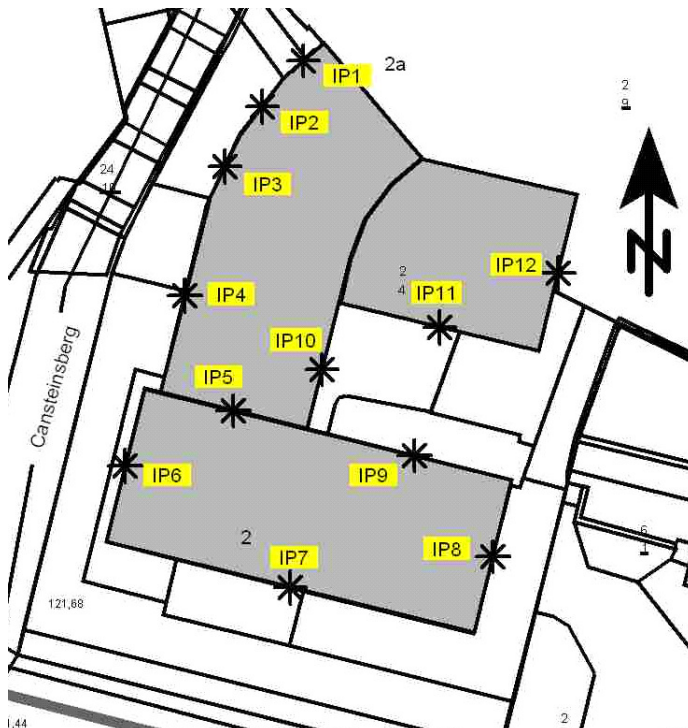
Lage der Immissionspunkte:



MK3:

Immissionspunkt	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Übernachtungsräumen erforderlich?
1	2	3	4
1	EG - 6. OG	II	-
2	EG - 5. OG	II	-
	6. OG	III	-
3	EG - 1. OG	III	-
	2. - 6. OG	III	ja
4	EG - 6. OG	III	ja
5	6. OG	II	-
6	EG - 6. OG	IV	ja
7	EG - 6. OG	IV	ja
8	EG - 6. OG	III	ja
9	EG - 6. OG	II	-
10	EG - 6. OG	II	-
11	EG - 1. OG	II	-
12	EG - 1. OG	II	-

Lage der Immissionspunkte:



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

13.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- 13.1.1 Geschützte Bäume (gemäß der Baumschutzsatzung Wiesbaden) sind mit einem Mindeststammumfang von 50-60 cm neu zu pflanzen. Bäume die nicht nach der Wiesbadener Baumschutzsatzung geschützt sind müssen einen Mindeststammumfang von 25-30 cm haben. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neupflanzungen in Anlehnung an die Pflanzliste E zu ersetzen.

13.2. Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- 13.2.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 9 (1) 25b BauGB) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist dieser in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Anlehnung an die Pflanzliste E zu ersetzen. Sollten dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Baumneupflanzungen in Anlehnung an die Pflanzenliste E zu ersetzen. Dabei ist eine Abweichung vom jeweils bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig. Bäume die unter der Baumschutzsatzung Wiesbaden stehen sind mit einem Mindeststammumfang von 50-60 cm neu zu pflanzen.

Alle übrigen Laubbäume gemäß (§ 9 (1) 25b BauGB - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) 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 in Anlehnung an die Pflanzenliste E in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Ersatzpflanzungen für den Verlust von Habitatbäumen sind bezüglich Standort und Qualität mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und stadtealterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind zu ersetzen.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

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

1.2 Gebäudefassaden

- 1.2.1 Die Gebäudefassaden in den WA-Gebieten sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

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

2.1 Stellplätze/Oberflächen

2.1.1 Ebenerdige Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen.

2.2 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

2.2.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu 100% gärtnerisch anzulegen. Auf den Freiflächen der einzelnen Grundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum neu zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume sind anrechenbar und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei 50% der neu zu pflanzenden Bäume ist ein Bodenanschluss zu gewährleisten.

Insgesamt sind 25 % der Grundstücksfreiflächen (WA 1, WA 2 und MK 3) mit standortgerechten Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzenliste E zu bepflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2.2 Die Grundstücksfreiflächen in den WA-Gebieten sind zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht 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. Stellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.3 Terrassen

2.3.1 Terrassen sind für die Wohnungen mit ebenerdigen Anschluss an die angrenzenden Freiflächen bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Wohneinheit zulässig.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,10 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,5 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Einfriedungen innerhalb einer Hausgruppe und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- vorzugsweise Hecken aus Laubgehölzen in Anlehnung an die Auswahlliste E für Anpflanzungen
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zulässig.

2.4.2 Änderungen und Erneuerungen im Bereich der Einfriedung entlang der Prinzessin-Elisabeth-Straße orientieren sich am Bestand.

2.5 Stützmauern

2.5.1 Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen sind im folgende Bauweisen zulässig:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung
- Natursteinmauerwerk
- Trockenmauer

2.5.2 Im MK-Gebiet ist zusätzlich die Verwendung von Sichtbetonmauer zulässig.

2.6 Abfallbehälter

Müll- und Abfallanlagen sind soweit möglich im Gebäude zu integrieren oder in dafür gekennzeichneten Standorten mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen etc.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.

2.7 Herstellungsfrist

- 2.7.1 Die Begrünung der Grundstücksfreiflächen ist innerhalb eines Jahres nach Inbesitznahme der baulichen Anlagen auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

3. Behandlung von Niederschlägen

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

- 3.1 Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind die Grundstücke im Geltungsbereich für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen nicht geeignet.

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)

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Grenze zum sogenannten „Arsenbelastungsgebiet“ der LH Wiesbaden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen. Im Verlauf von Erd- und Baumaßnahmen ist seitens des Vorhabenträgers die Problematik durch Benennung und Festschreibung geeigneter Maßnahmen entsprechend darzustellen und zu lösen.

Bei Anfallen von Erdaushub (Überschussboden) ist dieser zu beproben und auf Belastungen durch Arsen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Arsenbelastung sind bei Erdarbeiten die hierzu gängigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft - BGR 128, Technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 534). Weitere Informationen erteilt hierzu das RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde. Nutzungsbedingte Bodenbelastungen konnten für das Plangebiet nicht nachgewiesen werden (siehe IV Umweltbericht, Nr. 2.1.1.2f.). Eine Flächenbezeichnung gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit der 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 (s.o).

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Die gekennzeichneten Bauten Adolfsberg Nr. 2, Nr.3 und Sonnengberger Straße Nr.2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.
- 2.2 Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flurstücke 14/2, 14/5, 17/12, 7/2, 7/5 und 17/13 teilweise sind Teil der Gesamtanlage im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG.

D. HINWEISE

1. Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 63 HBO i. V. m. § 47 HWG und Anlagenverordnung VAwS)

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. 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 nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalspflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Te. 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65289 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Te. 0611 / 316494, 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

Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 16 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn im Einzelfall sind die denkmalpflegerischen Anforderungen und vorzulegenden Auftragsunterlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 11 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen können mit Bußgeldern bis zu 500.00,00 Euro (fünfhunderttausend) geahndet werden.

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.

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. 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.

5. Heilquellenschutzgebiet

- 5.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorläufigen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Alle Eingriffe in den Untergrund bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes/ untere Wasserbehörde. Ein Grundwasserstau durch Bauvorhaben ist unzulässig. Die natürlichen Fließverhältnisse des Grundwassers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vor, während und nach Eingriffen in den Untergrund ist ein Monitoring (Stichtagmessungen, Feldparameter) erforderlich und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Verwendung von wassergefährdenden Bau- und Betriebsstoffen ist unzulässig.

6. 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.

7. 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 ist zu beachten.

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

8. Gestaltungssatzung

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

Die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9. 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.

10. Grundwasser, Bodenschutz

Vor einer Umnutzung oder Neubebauung des Grundstücks Flur 83 Flurstück 18/15 ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

11. Brandschutz

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

Die Löschwassermenge muss mind. $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von mind. 2 Stunden gewährleistet sein.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mind. 3,50 m betragen. Die Statik der Tiefgaragen muss für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mind. 10 t).

12. 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.

13. Grundwasserabsenkungen

Bei notwendigen Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Behandlung des geförderten Grundwassers mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Vorfeld abzustimmen.

14. 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).

15. Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne (§ 1 (8) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher geltenden Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

E. PFLANZLISTE

Qualität der Bäume: Laubbäume, keine Nadelgehölze, sind in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, U=30/35 (25%), U=20/25 (75%)

1. Pflanzlisten

1.1 Pflanzenliste 1: heimische Laubbäume

Pflanzen, die in der Aufzählung mit „T“ gekennzeichnet sind, können ausschließlich auf den Tiefgaragen gepflanzt werden.

1. Ordnung

Acer platanoides	SpitzAhorn
Acer pseudoplatanus	BergAhorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	RotBuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Platanus acerifolia	Platane
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	TraubenEiche
Quercus robur	StielEiche
Tilia cordata	WinterLinde
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

2. Ordnung

Acer campestre	FeldAhorn (T)
Carpinus betulus	Hainbuche (T)
corylus colurna	Baum-Hasel (T)
Prunus avium	Vogelkirsche (T)
Prunus padus	Traubenkirsche (T)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Mehlbeere

1.2 Pflanzenliste 2: heimische Sträucher

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

Alle aufgeführten Pflanzen können auch auf Tiefgaragen gepflanzt werden.

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Weißer Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Syringa meyeri	Zwergflieder
Taxus baccata	Eibe

1.3 Pflanzenliste 3: Obstbäume

Alle aufgeführten Pflanzen können auch auf Tiefgaragen gepflanzt werden.

Apfel:

Goldparmäne, Grafensteiner, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Goldrenette aus Blenheim,

Birne:

Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling

Süßkirsche:

Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe,

Zwetschke:

Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy

1.4 Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen:

Alle aufgeführten Pflanzen können auch auf Tiefgaragen gepflanzt werden.

Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Lonicera i.S.	Heckenkirsche
Campsis radicans	Trompetenblume