

# Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans  
für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“  
im Ortsbezirk Biebrich

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457), 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), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338).

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeine Wohngebiete	4
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	5
2.3	Höhe baulicher Anlagen (TH, FH)	5
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>6</b>
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
<b>4</b>	<b>Mindestmaße der Baugrundstücke</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b>	<b>6</b>
5.1	Nebenanlagen	6
5.2	Stellplätze und Garagen	6
5.3	Tiefgaragen	7
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgungsleitungen</b>	<b>7</b>
6.1	Bauweise	7
6.2	Schutzstreifen	7
<b>7</b>	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>8</b>
9.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
9.2	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
9.3	Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen	8
9.4	Fassadenbegrünung	9
9.5	Dachbegrünung	9
9.6	Befestigte Flächen	9
9.7	Retentionsfläche	9
9.8	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	9
9.9	Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten	10

<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>11</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
1.1	Fassaden	11
1.2	Werbeanlagen	11
2	Einfriedungen	11
3	Grundstücksfreiflächen	12
4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser	12
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>13</b>
1	Sicherung von Bodendenkmälern	13
2	Brandschutz	13
3	Kampfmittel	13
4	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	14
5	Artenschutz	14
6	Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere	15
7	Klimaschutz	15
8	Stellplatzsatzung	15
9	Baumschutzsatzung	16
10	Gestaltungssatzung	16
11	Mutterboden	16
12	Grundwasserabsenkungen	16
13	Ordnungswidrigkeiten	16
<b>D</b>	<b>PFLANZLISTE</b>	<b>17</b>
1	Qualitätsbestimmungen	17
2	Pflanzliste	17

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete**

(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Im WA1-Gebiet und im WA3-Gebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Im WA2-Gebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Im WA1-Gebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (5 x 280 m<sup>2</sup>) durch die Grundflächen der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (einschließlich ebenerdiger Terrassen) und durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten um insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.1.2 Im WA2-Gebiet darf auf Grundstücken mit Einzelhäusern die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.3 Im WA2-Gebiet darf auf Grundstücken mit Doppelhäusern die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 2.1.4 Im WA3-Gebiet darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 20 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (TH, FH)  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.3.1 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudewand.
- Für die Gebäude im WA3-Gebiet ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Parkfeld“ für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen.
- Für die Gebäude im WA1-Gebiet ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Albert-Schweitzer-Allee“ für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen.
- 2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen).
- 2.3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen.
- 2.3.4 Im WA1-Gebiet ist aus technischen Gründen (z. B. notwendige Aufzugsüberfahrten) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 1,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die betreffenden Bauteile müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 17 m Gesamtlänge zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### **3.2.1** Baugrenzen können auf jeweils zwei Gebäudeseiten für Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht über die seitlichen Gebäudefluchten hinaustritt.

### **4 Mindestmaße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im WA2-Gebiet betragen die Mindestgrößen der Baugrundstücke für Einzelhäuser 375 m<sup>2</sup> und der Baugrundstücke für Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup>.

### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **5.1 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

##### **5.1.1** Im WA1-Gebiet sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

##### **5.1.2** Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

#### **5.2 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

##### **5.2.1** Im WA1-Gebiet sind Garagen (Ga) nicht zulässig.

##### **5.2.2** In den WA2-Gebieten sind Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **5.2.3** Im WA3-Gebiet sind Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.3 Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.3.1 Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3.2 Pro festgesetzter Tiefgarage ist je Grundstück im WA1- und WA3-Gebiet nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 7,0 m zulässig, gemessen an der Gehweghinterkante.

**6 Ver- und Entsorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1 Bauweise  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 6.2 Schutzstreifen  
Entlang des Abwasserkanals, der in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg und innerhalb des östlich anschließenden verkehrsberuhigten Bereichs liegt, ist ein Schutzstreifen von 3 m Breite beiderseits der Kanalachse von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

**7 Flächen für die Wasserwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In den mit der Randsignatur für die Regelung für den Wasserabfluss gekennzeichneten Flächen sind die Errichtung von offenen Regenwasserrückhalteanlagen, die dazugehörigen Zulaufgräben, -mulden, Zuleitungen sowie Überlaufbauwerke zulässig. Die maximal zulässige Einstautiefe beträgt 0,40 m.

**8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die räumliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im WA2-Gebiet darf um bis zu 3 m verschoben werden, soweit technische Gründe (z. B. Ausbau der Verkehrsflächen) oder sonstige Gründe (z. B. Parzellierung der Baugrundstücke) dies erfordern.

- 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)
- 9.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 9.1.1 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen darf um bis zu 5 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- 9.1.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind vorrangig Bäume und Sträucher in lockerer, gruppenhafter Anordnung zu pflanzen. Vorhandene, standortgerechte Bäume sind zu erhalten.
- 9.1.3 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg sind Bäume, Sträucher oder Hecken zu pflanzen, wobei zwischen Baumkronen (im Endzustand) ein Abstand von mindestens einem Baumkronendurchmesser einzuhalten ist. Die Festsetzung gilt nicht innerhalb von Schutzstreifen für Leitungen. Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten.
- 9.1.4 Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.
- 9.1.5 Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene oder nach den Sätzen 1 und 2 angepflanzte Bäume werden angerechnet.
- 9.2 **Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamts der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch wertgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.
- 9.3 **Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen**
- 9.3.1 Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet.



- 9.3.2 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 80 cm hohen Vegetationstragschicht für eine intensive Begrünung zu überdecken und zu begrünen.
- 9.4 Fassadenbegrünung  
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 9.5 Dachbegrünung  
Dächer von Gebäuden und Garagen sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mehr als 10 cm betragen.
- 9.6 Befestigte Flächen
- 9.6.1 Stellplätze und Zufahrten  
Ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Davon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.
- 9.6.2 Befestigte Freiflächen  
Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern. Wege dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten.
- 9.6.3 Terrassenflächen  
Pro Wohneinheit mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit einer Größe von bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.
- 9.7 Retentionsfläche  
Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist muldenförmig auszubilden und mit einem Überlauf an den angrenzenden Mischwassersammler anzuschließen.
- 9.8 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- 9.9 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten
- 9.9.1 Die im Geltungsbereich vorhandenen Nisthilfen sind vor Beginn der Baumaßnahmen, außerhalb der Brutzeit zu bergen und nach Abschluss der Baumaßnahmen an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.
- 9.9.2 Bei Neubauten sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten, wie Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling, sowie für Fledermäuse einzuplanen. Dazu ist je Gebäudekörper mindestens eine künstliche Nisthilfe oder ein Quartier einzubauen.
- 9.9.3 Gebäude sind unmittelbar vor den Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****1.1 Fassaden**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im WA1-Gebiet sind die Fassaden der Dachgeschosse im Hinblick auf Materialität und Farbgebung so zu gestalten, dass die Dachgeschosse visuell als eigenständige Wohnebene wahrgenommen werden.

**1.2 Werbeanlagen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

1.2.3 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen und Böschungen sind unzulässig. Zulässige Anlagen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 m<sup>2</sup>,
- an Einfriedungen 1,0 m<sup>2</sup>,
- an Gebäuden und Mauern 2,5 m<sup>2</sup>.

1.2.4 Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.2.5 Werbeanlagen auf oder über dem Dach sind unzulässig.

**2 Einfriedungen**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,7 m mittlerer Höhe nicht überschreiten.

2.2 Im WA1-Gebiet sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg nicht zulässig.

2.3 Im WA2-Gebiet sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlagenweg als standortgerechte Hecken und hinterpflanzte Zäune zulässig.

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

Abfallbehälter in Vorgärten sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

**4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**  
(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belegten Flächen im WA2-Gebiet.

## **C HINWEISE**

### **1 Sicherung von Bodendenkmälern**

(§ 20 HDSchG)

Bei Bodeneingriffen in der östlichen Hälfte des Plangebiets, zwischen der westlichen Grenze des WA2-Gebiets und der Straße Am Parkfeld, ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind.

Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat.

Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler ([www.b-f-k.de](http://www.b-f-k.de), Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

Für Bodeneingriffe im verbleibenden, westlichen Teil des Planungsbereiches können weiterhin jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich an hessenArchäologie oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

### **2 Brandschutz**

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).

### **3 Kampfmittel**

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet, ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern

durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Mit einer Luftbildauswertung wurde ein Verdachtspunkt in der Albert-Schweitzer-Allee ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes / Grundstückes befindet und ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

#### **4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Bei 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 den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

#### **5 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt [Herrchen und Schmitt, 2015: Artenschutzgutachten „Projektentwicklung Parkfeld“ in Wiesbaden-Biebrich]. Die dort getroffenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz zu beachten. Hierzu sind im Bereich des Schlossparks Biebrich und / oder in den benachbarten durchgrüneten Siedlungs- und Kleingartenflächen mindestens sechs spezielle Nistkästen für den Gartenrotschwanz vor Beginn der Baumaßnah-

men aufzuhängen; die jährliche Kontrolle und Reinigung durch einen ornithologischen Sachverständigen ist sicherzustellen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

## **6 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.

## **7 Klimaschutz**

Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets und zur Reduktion der bioklimatischen Belastung im Nahbereich der Gebäude, sollten bei der Farbgebung der Gebäudefassaden möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude so zu gestalten, dass bezogen auf alle Fassadenflächen im Mittel ein Albedowert (Grad der Reflexion) von mindestens 30 % erreicht wird.

## **8 Stellplatzsatzung**

(§§ 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.

**9 Baumschutzsatzung**  
( § 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.

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

**10 Gestaltungssatzung**  
(§§ 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.

**11 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.

**12 Grundwasserabsenkungen**

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

**13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB 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).



**D PFLANZLISTE****1 Qualitätsbestimmungen**

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heister: 2 x verpflanzt, Größe 150-200 cm.
- Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.
- Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.
- Bodendeckende Gehölze: 3-4 Triebe, Größe 20-30 cm, Topfballen.
- Bodendeckende Stauden: 3-4 Triebe, Topfballen.

**2 Pflanzliste**

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

**Laubbäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus carnea	Purpur-Kastanie
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Birke
Carnea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**Laubbäume II. Ordnung**

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

**Heister oder Sträucher**

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

**Kletterpflanzen**

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolata</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera brownii</i> `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> `Veitchii`	Dreispitz-Jungfernrebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
<i>Vitis vinifera</i> (in Sorten)	Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

**Extensive Dachbegrünung**

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

<i>Acinos alpinus</i>	Steinquendel
<i>Alyssum montanum</i>	Bergsteinkraut
<i>Alyssum saxatile</i>	Felsen-Steinkraut

Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrentis	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata Nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze