

# Textliche Festsetzungen

## zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Wohnquartier Sommerstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 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 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

## **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. 6 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### **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 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Die Gebäudeoberkante ( $OK_{\text{Geb.}}$ ) ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese höchstens 15 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen und wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

##### **2.2 Geschossflächenzahl**

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

- 2.2.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

#### **3 Bauweise**

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

- 3.1 In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber die Länge von 50 m überschreiten (vgl. Planeinschrieb).

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

##### **4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an der zur Sommerstraße orientierten Fassade durch Überdachungen und Eingangstreppen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

In allen anderen Bereichen dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

## **5 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Stellplätze (St) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **6 Nebenanlagen**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen bis zu 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und max. 2,25 m Höhe sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen, wie z. B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
- 7.2 Nisthilfen: An den geplanten Häusern A - F sind auf den zur Grundstücksfreifläche ausgerichteten Fassaden insgesamt 12 Nistmöglichkeiten für Mauersegler fachgerecht zu schaffen. An den geplanten Häusern F und an der Kita ist je eine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse fachgerecht zu schaffen.
- 7.3 Dachbegrünung: Die Gebäudedächer sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Flachdachanteile der Kindertagesstätte sind ebenfalls extensiv zu begrünen.
- 7.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

## **8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

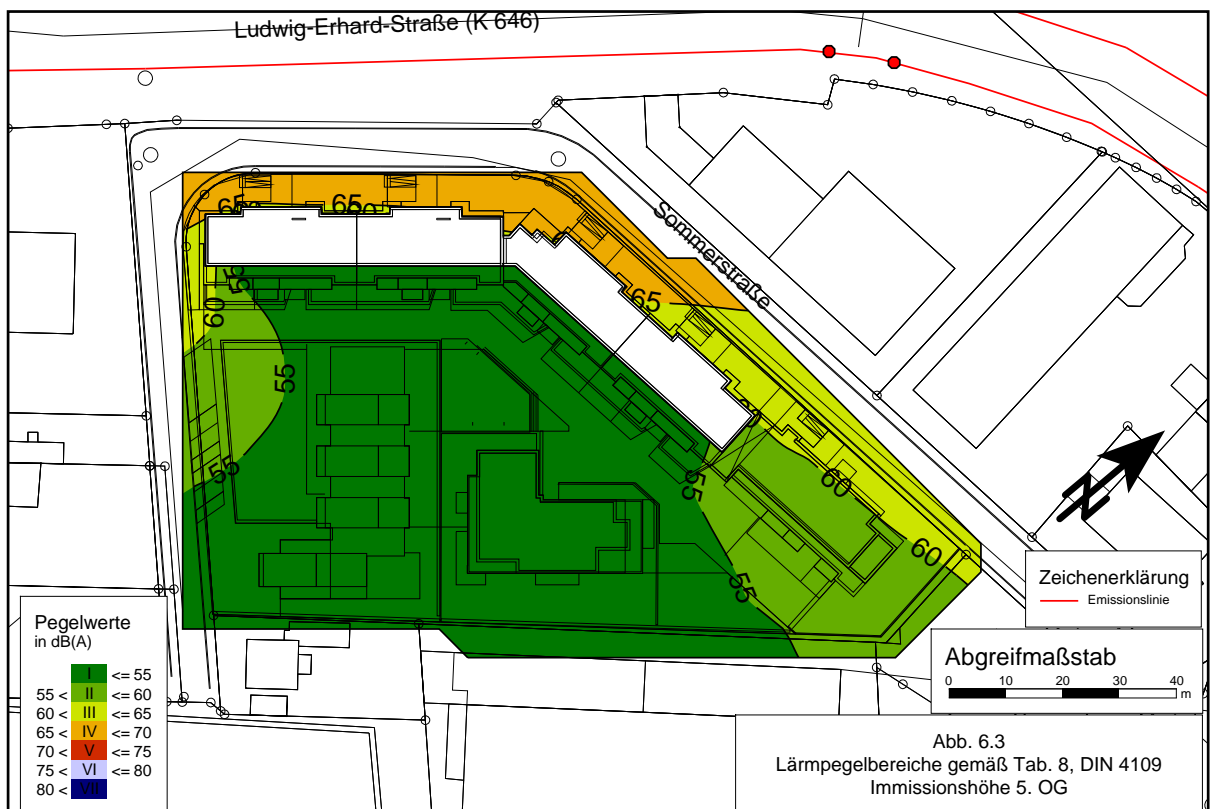
Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (z. B. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III und IV erfüllen.

Die im Plangebiet auftretenden Lärmpegelbereiche sind in den Plandarstellungen exemplarisch für das Erdgeschoss [Inselkarte 1] sowie für das 5. Obergeschoss [Inselkarte 2] angegeben. Die Lärmpegelbereiche für die übrigen Geschosse können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Inselkarte 1:



Inselkarte 2



**9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrer Lage bis zu 5 m verschiebbar, aber in der Gesamtzahl verbindlich.

9.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung: Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1-reihige Strauchpflanzung im Verband (Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m) unter Verwendung der in Pflanzliste 2 und 3 aufgeführten Arten in der Pflanzqualität Str., v., o. B., 3 TR, 80-100, oder gleichwertig.
- Laubziergehölze nach Pflanzliste 3 dürfen mit einem Anteil von 25 % an der Strauchpflanzung verwendet werden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

9.3 Grundstücksfreiflächen: Die Grundstücksfreiflächen sind zu 60 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. In den zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind in einem Verhältnis von einem Baum je 230 m<sup>2</sup> zu begrünende Grundstücksfreifläche Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden. 10 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie zeichnerisch festgesetzte „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind hierbei anzurechnen.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**  
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

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

1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der geplanten Kindertagesstätte (südwestliches Baufenster).

1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

**2 Abfall- und Wertstoffbehälter**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude und in unterirdischen baulichen Anlagen sowie innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Einhausungen zulässig.

**3 Einfriedungen**

- 3.1 Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m.

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

- 4.1 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, der privaten Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Baugrundstücke ist durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen oder Rigolen zu sammeln, zu verwerten und gedrosselt abzuleiten, sofern weder wasserwirtschaftliche noch gesundheitliche Bedenken entgegen stehen. Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Berechnung und Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben im Rahmen der Einleitgenehmigung.

**C HINWEISE**

**1 Stellplatzsatzung und Vorgartensatzung**

Auf die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ und die Vorgartensatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

**2 Bodendenkmäler**

Nachweise für römische Siedlungstätigkeiten liegen vor; im nördlichen Bereich wird zudem der Verlauf einer römischen Straßentrasse vermutet. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gem. § 18 HDSchG durchzuführen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

**3 Artenschutz**

- 3.1 Eine Störung und Schädigung geschützter Tiere, insbesondere von Fledermäusen und Vögeln während der Fortpflanzungszeit, ist auszuschließen. Störungen und Schädigungen streng geschützter Tierarten können gemäß Umweltschadensgesetz bzw. § 19 BNatSchG strafrechtlich geahndet werden.

- 3.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatschG) sind insbesondere

- a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen dahingehend zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind,
- b) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- c) vor Beginn der Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, ist dies umgehend der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4 Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

#### **5 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4-neu des im Festsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes (WGS-ID:414-005)

#### **6 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde umwelttechnisch untersucht, da aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Spedition, Schlosserei) ein konkreter Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand (Bericht des Ing.-Büros Umwelt-Consult Dr. Günther Merg, Heiligenstadt vom 19.05.2015). Dabei wurden bereichsweise nur geringe Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Benzo(a)pyren, Blei und Thallium festgestellt. Diese unterschreiten die Eingreifwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Nutzungskategorie „Wohngebiet“ deutlich. Eine Flächenkennzeichnung des Areals ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine generelle 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.

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 Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

## 7 Anlagenbezogener 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.

## E PFLANZLISTE

### 1 Heimische Laubbäume

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

### 2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide



Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

### **3 Laubziergehölze**

Folgende Laubziergehölze sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Deutzia div. spec.	Deutzie
Forsythia x intermedia	Forsythie
Kolwitzia amabilis	Kolwitzie
Philadelphus in Sorten	Falscher Jasmin
Syringa div. spec.	Flieder
Weigelia in Sorten	Weigelia
Viburnum farreri	Duft-Schneeball