

# Textliche Festsetzungen

## zum Entwurf des Bebauungsplans für den Planbereich „Westlich des Daimlerrings“ im Ortsbezirk Nordenstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

**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 Das Teilgebiet GE-1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Verkaufsstätten, die nicht der Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe dienen,
- Verkaufsstätten, die eine größere Geschossfläche als die auf dem Grundstück befindlichen Betriebsgebäude einnehmen.

**1.2 Das Teilgebiet GE-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO.**

Zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Verkaufsstätten, die nicht der Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe dienen,

- Verkaufsstätten, die eine größere Geschossfläche als die auf dem Grundstück befindlichen Betriebsgebäude einnehmen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl - GRZ**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bauhöhe wird auf maximal 12,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt begrenzt. Die Höhe wird gemessen bis zur Oberkante des Gebäudes.

Die Bezugspunkte für die beiden Bereiche sind jeweils angrenzend in der Borsigstraße in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Bezugspunkt für den Bereich GE-1 liegt bei 151,59 Metern über Normalnull (m ü. NN). Der Bezugspunkt für den Bereich GE-2 liegt bei 153,01 m ü. NN.

Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe um bis zu 3,00 m sind für technische Anlagen auf max. 10 % der Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern die Anforderungen durch den Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim nicht entgegenstehen. Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

## **3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### **3.1 Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.**

### **3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.**

### **3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude unzulässig.**

## **4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **4.1 Die bestehenden Verkehrsflächen sind nachrichtlich als Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.**

## **5 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Anlagen zur Stromversorgung der Baugebiete sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig und nur, sofern sie zur Versorgung des Gebiets notwendig sind.

**6 Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1 Die Lage der bestehenden Versorgungsleitung (Mittelspannung 20 Kilovolt (kV)) entlang der östlichen Grundstücksgrenze südlich der Straße „Daimlerring“ ist zeichnerisch festgesetzt.
- 6.2 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**7 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die bestehenden Grünflächen sind nachrichtlich als öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) festgesetzt.

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

- 8.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 8.2 Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm flächendeckend fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- 8.3 Fassaden- und Oberflächenbeläge sind in hellen Farben auszuführen. Der mittlere Albedo-Wert der Oberflächen darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
- 8.4 Stellplätze für PKW sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- 8.5 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 Liter pro Sekunde und Hektar ( $l/(s*ha)$ ).

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

Das Leitungsrecht für die Versorgungsleitung zugunsten des Netzbetreibers wird durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt.

- 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 10.1 In den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu pflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 60 - 100 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 10.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Borsigstraße ist eine Unterbrechung der festgesetzten Pflanzfläche für Grundstückszufahrten auf einer Länge von insgesamt max. 20 m zulässig. Die Breiten der Zufahrten sind über den Bauantrag vom Tiefbau- und Vermessungsamt zu genehmigen.
- 10.3 Für die Baumpflanzungen an mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte der mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze können für die Schaffung von Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.
- 10.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume abzuschirmen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzliste 1.1, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.
- 10.5 Decken von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Schichtaufbau mit vegetationsfähigem Erds substrat muss im Durchschnitt bezogen auf die gesamte Fläche mindestens 60 cm betragen.
- 10.6 Baumschutz
- Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz unter 1 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Ausnahmen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - zwingende Gründe für eine Beseitigung vorliegen und dass als Ersatz ein Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm gepflanzt wird.

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm zu ersetzen.

Die zu erhaltenden gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bäume, die zur Schaffung von Grundstückszufahrten entfernt werden müssen, sind durch Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 auf dem zu erschließenden Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zusätzlich zu den übrigen, die Anpflanzungen von Bäumen betreffenden Festsetzungen zu erbringen.

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

**(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))**

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

#### **1.1 Dachformen und Neigungen**

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°.

### **2 Werbeanlagen und Warenautomaten** (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.1 Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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 und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.

2.4 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Fassadenseite, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

2.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront vortreten. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3,0 m.

2.6 Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

2.7 Werbeanlagen sind nur auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, an Stützmauern und an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig.

2.8 Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 5,0 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

### **3 Einfriedungen und Abschirmung von Abfallbehältnissen und Lagerplätzen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### 3.1 Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Grundstücke sind offene Zäune bis 1,5 m Höhe und Hecken bis 1,9 m Höhe zulässig. Zulässige Materialien für Zäune sind Maschendraht, Holz, WPC und Stabgitter. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Bei betrieblicher Notwendigkeit können ausnahmsweise offene Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken bis 1,90 m Höhe zugelassen werden.

Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten.

#### 3.2 Abschirmung von Abfallbehältnissen

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

#### 3.3 Abschirmung von Lagerplätzen

Lagerplätze sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung darf 3,0 m nicht überschreiten.

### **4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO)

Der Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen an der Grundstücksfläche beträgt mindestens 2/10.

### **5 Aufschüttung und Abgrabung** (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

### **6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 HWG)

6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten. Sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist es auf dem Grundstück zu verwenden.

6.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten.

- 6.3 Gesammeltes Niederschlagswasser, das weder als Brauchwasser genutzt noch versickert werden kann, ist gedrosselt an die Kanalisation abzuleiten. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 l/(s\*ha).

## **C HINWEISE**

### **1 Kampfmittel**

- 1.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
- 1.2 In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab Geländeoberkante 2. Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### **2 Immissionsschutz**

- 2.1 Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.
- 2.2 Den Bauherren wird empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

### **3 Sicherheit**

- 3.1 Die Beleuchtung der Parkfläche und um das gesamte Gebäude sollte so gewählt sein, dass eine Gesichtsfeldererkennung in einer Entfernung von 4 m vorhanden ist. Angsträume, insbesondere in der Dämmerung, sollen so vermieden werden.
- 3.2 Angestellte sollten beim Zu- und Weggang eine gute Übersicht zwischen ihrem Parkplatz und den Personaleingängen haben, um auf einen Überfall rechtzeitig reagieren zu können.
- 3.3 Aufgrund der vermehrten Nutzung von Zweirädern sind Fahrradabstellplätze zu empfehlen, welche die Möglichkeit bieten, den Rahmen anzuschließen.

#### **4 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

#### **5 Technische Anlagen**

Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebieten in die Gebäudehülle zu integrieren.

#### **6 Berankung von Wänden und Rankgerüsten**

Für die Berankung von Wänden und Rankgerüsten sollen Rankpflanzen verwendet werden, die unter Ziffer 3 der Pflanzliste benannt sind.

#### **7 Artenschutz**

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen (europäische Vogelarten). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenchutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Vor Beginn der Baufeldräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich werden.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenchutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

7.2 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

## **8 Baumschutzsatzung**

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

## **9 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, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS Hessen) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdende Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

## **10 Bodenschutz und Altlasten**

10.1 Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/ 41.1 zu informieren. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub auf die DIN 19731 Ausgabe 1998-05 verwiesen.

10.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden unter der Nr. 585/1005B zwei Einträge: Import u. Handel von Aufzugzubehör (1991) und Entwicklung, Herstellung u. Vertrieb von Erzeugnissen der Lasertechnik (1989-2000). Eine detaillierte Überprüfung der Einträge im Jahr 2013 ergab keine konkreten Hinweise darauf, dass die angemeldeten Gewerbe dort auch tatsächlich ausgeübt wurden. Demnach ist die Gefahr einer relevanten Bodenbelastung aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

10.3 Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben."

## **11 Nutzung von Photovoltaik / Solarthermie und Kraft-Wärme-Kopplung mit zentraler Energieerzeugung**

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sollte stets geprüft werden, ob und in wieweit bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden können. Hierzu gehören insbesondere die Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen, die Erzeugung von Wärme aus Solarthermieanlagen, sowie die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme aus KWK-Anlagen mit zentraler Energieerzeugung.

## **12 Wasser und Abwasser**

- 12.1 Der Anschluss der Grundstücke an die Kanalisation erfolgt derzeit zwingend nach Westen, in Richtung Borsigstraße.
- 12.2 Eine entwässerungstechnische Planung mit hydraulischer Berechnung der Schmutz- und Regenwasserableitung sowie ein Überflutungsnachweis entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden werden erforderlich.
- 12.3 Die Erschließungsflächen sind vor zufließendem Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen zu schützen.
- 12.4 Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen für Regenrückhalteanlagen ist zu rechnen; Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.

## **13 Leitungsschutzmaßnahmen**

- 13.1 Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Stromleitungen (Mittelspannung 20 kV) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Schutzstreifen von mindestens 3 m erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der zeichnerisch dargestellten Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

## **14 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung**

- 14.1 Die im Plangebiet neu anzulegenden oder zu unterhaltenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 RI (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 RI, sowie die §§ 4, 5, 13, 30 HBO sind zu beachten.

### **14.2 Löschwasserversorgung**

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (GE, GFZ = 1,0, N>1) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

## **15 Stellplatzsatzung**

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

## **16 Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim**

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

## **17 Schutz der Autobahn (A 66)**

- 17.1 Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen in den Baugebieten muss zur Bundesautobahn (A 66) hin blendfrei sein.
- 17.2 Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) zur Bundesautobahn (A 66) hin, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig.
- 17.3 Eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. Anschlussstelle durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

## 18 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 HBO handelt, wer nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld gemäß § 76 Abs. 3 HBO geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer einer 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 wird.

## 19 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, Stadtplanungsamt, auf Nachfrage eingesehen werden.

## 20 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ überlagert in Teilen den Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1088/01). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

## D Pflanzliste

### 1 Heimische Laubbäume

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

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

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
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:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 3 Rank- und Kletterpflanzen

### 3.1 Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

### 3.2 Selbstklimmer

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein