

# Textliche Festsetzungen

## zum Entwurf des Bebauungsplans für den Planbereich „Hermann-Ehlers-Schule“ im Ortsbezirk Erbenheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294), 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) 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. 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. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke - Schule und Sport - sowie diesen Nutzungen dienende weitere Einrichtungen zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO, § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Gebäude (max. GH) in Metern über NN festgesetzt. Maßgeblich ist die oberste Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 qm überschreiten. Ferner dürfen Solaranlagen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.

Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

### **3 Bauweise**

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

#### **2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise a im Sinne der offenen Bauweise mit abweichenden Gebäudelängen festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind abweichende Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Überschreitungen der Baugrenze sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig.

**4.2 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

**5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

**6 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**7 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

Die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal 7,50 m<sup>2</sup> Grundfläche ist je Gartenparzelle zulässig, wenn die Parzelle größer als 250 m<sup>2</sup> ist. Kleingewächshäuser und überdachte Freisitze sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen.

Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf 2,50 m nicht überschreiten.

Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen ist unzulässig.

**8 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

8.1 Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

8.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist breitflächig auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern und dort zurückzuhalten, soweit dies ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken möglich ist.

8.3 Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt in den nahegelegenen Wäschbach eingeleitet wird.

**9 Flächen für die Landwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

In zeichnerischen Teil werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **10.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung 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.

### **10.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Alle Dächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### **10.3 Nichtüberbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

### **11.1 Pflanzflächen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Bäume, Stammumfang 16 - 18 cm und eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung, je 3 m<sup>2</sup> ein Strauch, Höhe 60-100 cm der Pflanzliste 1, und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufende 20 Meter ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung oder drei mittelgroße Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

### **11.2 Bäume**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen, die Baumstandorte dürfen dabei um bis zu 5 Meter vom alten Standort abweichen. Innerhalb versiegelter Flächen sind Baumscheiben mit Bodensubstrat und mit einer Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> herzustellen.

### **11.3 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundener Decke, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine) zu befestigen. Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Bäume in angrenzenden Grünflächen können angerechnet werden.

## **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 HWG)

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

#### **1.1 Dach**

Gebäudedächer sind ausschließlich als Flachdach mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.

#### **1.2 Technische Anlagen**

Die notwendigen technischen Anlagen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

### **2 Abfallsammelanlagen**

(§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

## **C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5, 6 und 6 a) BauGB)**

### **1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Der östliche Bereich des Bebauungsplans liegt in der Zone I des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Wiesbaden“. Die besonderen Schutzvorschriften sind zu beachten.

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich der Überlagerung wurde eingeleitet.

## **D HINWEISE**

### **1 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (St.Anz.: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

### **2 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 geltenden Fassung ist zu beachten.

### **3 Baumschutzsatzung**

(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG))

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

### **4 Meldungen von Bodendenkmälern**

(§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG))

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 § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **5 Bauschutzbereich**

Sämtliche im Planbereich liegende Flächen befinden sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes 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 (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

### **6 Kampfmittel**

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. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m 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 m (ab GOK IIWK) 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.

### **7 Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben**

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben (auch für versiegelte Platz- und Wegeflächen) helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

## **8 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung**

- 8.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- 8.2 Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 (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. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1).
- 8.3 Löschwasserversorgung

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (GFZ < 0,7, Art der Bebauung und Nutzung) 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.

## **9 Versorgungsleitungen**

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Folgende Regelwerke und die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige und Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60.

Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.

## **10 Einleiterlaubnis**

Für die Einleitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in den Wäschbach ist beim Regierungspräsidium Darmstadt eine Einleiterlaubnis zu beantragen.

## **11 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

## 12 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

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 werden, handelt ordnungswidrig.

## 13 Rechtsvorschriften

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

## E PFLANZLISTE

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

### 1 Heimische Laubbäume

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
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 Obstbäume

### 3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

##### 4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

##### 4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein