

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans
für den Planbereich „Flandernstraße“
im Ortsbezirk Sonnenberg

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) 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. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO).

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- nicht störende Handwerksbetriebe

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Ausnahmsweise sind max. drei Vollgeschosse bei Gebäuden, die bereits im Bestand drei Vollgeschosse aufweisen zulässig.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

2.5.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Gehweghinterkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile. Bei Gebäuden die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist der Bezugspunkt die Endausbauhöhe der privaten Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

2.5.2 Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe, die vom unteren Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Staffelgeschossen gemessen wird.

2.5.3 Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden bergseitig der Straße beträgt talseitig gemessen vom Bezugspunkt 7,00 m.

2.5.4 Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden talseitig der Straße beträgt bergseitig gemessen vom Bezugspunkt 6,50 m.

2.5.5 Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden die nicht nach 2.5.3 bzw. 2.5.4 zu betrachten sind beträgt 6,50 m vom Bezugspunkt.

- 2.5.6 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,00 m über der jeweiligen festgesetzten Traufhöhe. Ferner dürfen Photovoltaikanlagen auf Flachdächern die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten.
- 2.5.7 Brüstungen und Umwehrungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3 Bauweise

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

- 3.1 In der offenen Bauweise (o) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- 3.2 Ausnahmsweise sind Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, die bereits im Bestand vorhanden sind.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke pro Einzelhaus beträgt mindestens 400 m². Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhaushälften mindestens 250 m². Von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen sind bebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits eine kleinere Fläche aufweisen.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Flächen von Balkonen und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise überschreiten, wenn die Tiefe der Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt und die Länge des Balkons bzw. der Terrasse nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge beträgt.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen („Carports“) und Stellplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
- 6.2 Ausnahmsweise ist die Herstellung des zweiten notwendigen Stellplatzes auf der Zufahrtsfläche zu dem dahinterliegenden ersten notwendigen Stellplatz zulässig.
- 6.3 Unterirdische Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn diese vollständig mit einer 0,8 m mächtigen Erdschicht versehen, als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
- 6.4 Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m, sofern durch Baugrenzen nichts anderes festgesetzt ist.

7 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallanlagen.
- 7.2 Ausnahmsweise ist je Grundstück eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von max. 5,00 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

8 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal drei pro Gebäude bzw. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.

10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Schuppstraße und der Brabanter Straße ist als extensive Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens zu 80 % mit einem Mindestschichtenaufbau von 8 cm flächendeckend extensiv zu begrünen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- 11.2 Fensterlose Wände und Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 30 % der Gesamtfläche sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische Arten zu verwenden.
- 11.3 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) 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.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Schuppstraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 41a, 41b, 43, 43a, 45, 45a, 47, 49, 51, 53, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85a, 85, 87 u. 30, 32, 34, 36, 38, 40, 50, 52, 54, 56 sowie für die Bingertstraße 66, 66a, 68, 70, 72, die Flandernstraße 1, die Brabanter Straße 1, 2, 4 und die Zweigstraße 2 erhalten alle seitlichen und zur Straße hin zugewandten Fassaden den Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 einzuhalten.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich V

- 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

- 40 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) des Außenbauteiles in dB Raumarten

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 4 genügen.

Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, an allen seitlichen und zur Straße hin zugewandten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

13 Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 13.1 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 dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch Baumneupflanzungen mit Arten in Anlehnung an die Pflanzliste 1 und 3 in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- 13.2 Die im Geltungsbereich zeichnerisch festsetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Standorte und Ersatzpflanzungen können um bis zu 5,00 m variieren.
- 13.3 Die vorhandenen Bäume im Straßenraum sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind an geeigneter Stelle innerhalb des Straßenraumes der Flandernstraße umgehend zu ersetzen.
- 13.4 Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, Nadelgehölze sind nur als Einzelbaumpflanzung zulässig. Die rückwärtigen Gartenflächen sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sind die bestehenden Heckenstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

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 Dach

1.1.1 Dachgestaltung

Die Dachform ist in einigen Bereichen gesondert festgesetzt.

In den Bereichen mit Sattel- und Walmdach kann ausnahmsweise bei denkmalgeschützten Gebäuden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine abweichende Dachform gewählt werden. Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Auf Staffelgeschossen sind nur Flachdächer zulässig. Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen zur Straßenseite hin und auf mindestens drei Seiten hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der Rücksprung beträgt dabei mind. 1,50 m. Ausnahmsweise kann bei Umbau oder Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf den straßenseitigen Rücksprung verzichtet werden, wenn die Besonderheit des Grundrisses (z. B. notwendiges Treppenhaus) dies erfordert.

1.1.2 Dachneigung

Dachneigungen von 22 bis 45 Grad sind zulässig. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine höhere Dachneigung bei denkmalgeschützten Gebäuden zugelassen werden.

Geringere Dachneigungen sind nur in den Gebieten ohne Festsetzungen der Dachform zulässig.

1.1.3 Drempel

Bei geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschosdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

- 1.1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten auf Flachdächern sind bis zu einem Volumen von insgesamt 25 Kubikmeter (m³) und einer Höhe von maximal 1,5 m mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Gebäudeaußenkante zulässig. Dies schließt auch Photovoltaikanlagen ein.
- 1.1.5 Brüstungen
Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Brüstungen von Dachterrassen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Gebäudeaußenkante einhalten. Die maximal zulässige Höhe von Brüstungen beträgt 1,20 m über der Traufkante.
- 1.2 Gauben
- 1.2.1 Gaubenlänge
Unabhängig von der Anzahl der Gauben darf die Gaubenlänge insgesamt maximal 50 % der Trauflänge betragen.
- 1.2.2 Gaubenabstände
Der Abstand zu First, Traufe und Grat, gemessen in der Horizontalen, muss mindestens 50 cm betragen.
Bei Einzelhäusern müssen die Seitenwände von Dachgauben mind. 2,00 m von Giebeln, Graten und Kehlen entfernt sein. Ausnahmsweise kann dieser Wert bis auf 1 m unterschritten werden, wenn die Gaubenachse oder die Außenfläche der Gaube sich auf die darunter liegende Fensterachse oder Fensterleibung bezieht.
Bei Doppelhäusern müssen die Seitenwände von Dachgauben mind. 1,25 m von Giebeln, Graten und Kehlen entfernt sein. Maßgebend sind die Fertigmaße (inkl. Wärmedämmung, Verkleidung usw.).
- 1.2.3 Gaubenform
Zulässig sind Sattel- und Schleppgauben. Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gaubenform zulässig und eine zweite Gaubenreihe ist nicht erlaubt.
- 1.2.4 Material und Farbe
Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen. Die vorderen Flächen sind als Fensterfläche ohne geschlossene Wandelemente auszubilden.
- 1.2.5 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind anstelle von Gauben zulässig. Die Textfestsetzungen zu den Gauben sind entsprechend anzuwenden.
- 1.3 Fassadengestaltung
Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
- 2 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind grundsätzlich herzustellen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in eine Heckenanpflanzung zu integrieren. Die Einfriedung ist mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen

Geländeoberkante zu errichten. Zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin sind geschlossene Mauern bzw. geschlossene Zäune nicht zulässig.

2.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorhandene Stützmauern bis 3,00 m Höhe zur Abstützung des natürlich vorhandenen Geländes. Stützmauern sind als Natursteinwände, Ziegelsteinmauerwerk, Gabionenwände, Trockenmauern oder mit einer Natursteinverblendung herzustellen. Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig. An Gehwegen können sanierungsbedürftige Stützmauern wieder in gleicher Höhe errichtet werden. Nach der HBO notwendige Umwehrungen dürfen auf diesen Stützmauern ausnahmsweise errichtet werden. Sie sind transparent herzustellen.

2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3 Standplätze für Abfallbehältnisse

(§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Standplätze für Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nicht sichtbar sind. Dies kann beispielsweise durch eine Einhausung, Begrünung oder Einbeziehung in die Einfriedung erfolgen.

4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

4.2 Je angefangenem 3. oberirdischen Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z. B. Dach- und Grünflächenbewässerung, Toiletten-spülung) zu nutzen. Aufgrund der für eine Regenwasserversickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse sind die Anlagen mit einem Notüberlauf an den Straßenkanal zu versehen. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn gutachterlich sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen und Vernässungsschäden ausgeschlossen werden können.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 12 Liegenschaften in den Straßen „Am Heidestock“, „Flandernstraße“, „Sandweg“ und „Schuppstraße“ im Altflächenkataster des Umweltamtes verzeichnet. Es handelt sich dabei ausschließlich um Kleinunternehmen aus Branchen wie Kfzwerkstatt, Gütertransport, Bauunternehmen, Schreinerei, Einzelhandel mit elektrotechn. Geräten usw., die nur ein geringes bis mittleres Gefährdungspotential hinsichtlich Boden und Grundwasser haben.

Eine vom Umweltamt durchgeführte historische Recherche hat ergeben, dass nur bei einer einzigen Liegenschaft (Am Heidestock 7, ehem. Fuhrunternehmen) das gemeldete Gewerbe zweifelsfrei ausgeübt wurde. Aufgrund der Kleinmaßstäbigkeit des Gewerbes (nur ein LKW auf Stellfläche) und wegen des Fehlens jeglicher Lagerung, Eigenbedarfstankstelle oder Werkstatt ist hier nicht von einer betriebsbedingten Schadstoffbelastung des Untergrundes auszugehen. Für eine weitere Liegenschaft (Sandweg 10, ehem. Schreinerei) ist eine gewerbliche Nutzung zwar grundsätzlich möglich gewesen, konnte jedoch nicht mit Sicherheit belegt werden. Für alle anderen überprüften Verdachtsflächen ist eine umweltrelevante gewerbliche Nutzung definitiv auszuschließen. Es besteht kein Anlass für eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

D HINWEISE

1 **Stellplatzsatzung** (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 Hessische Gemeindeordnung (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 jeweiligen geltenden Fassung ist zu beachten.

2 **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.

3 **Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere**

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

4 Gärten

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 verwendet werden. Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

5 Klimaschutz - Fassaden- und Oberflächenfarben

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

6 Wasser und Abwasser

Jede Änderung an bestehenden Entwässerungsanlagen und Änderungen an Art und/oder Menge des anfallenden Abwassers sind genehmigungsbedürftig. 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.

7 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-AwSV bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

8 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 29 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

9 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzonen B 3 und B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 38/2016 S. 973) sind zu beachten. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, z. B. für die Erdwärmenutzung.

10 Erdkabelnetz

In dem Geltungsbereich liegen Erdkabel der ESWE. Vor Beginn der Arbeiten müssen die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Planauskunft/Planausgabe der ESWE eingesehen werden.

11 Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn soll die zuständige Niederlassung Wiesbaden, Bezirksbüro in 65205 Wiesbaden, Berliner Straße 150, Telefon 0611/800- 6814, informiert werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

12 Artenschutz

Viele Gebäude in der Stadt sind Lebensstätten von nach europäischem und nationalem Recht besonders geschützter Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben. Alle europäischen Vogelarten und alle Fledermausarten sind artenschutzrechtlich besonders geschützt. Geschützt sind nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nistquartiere u. ä.). Diese dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei Vogelarten, die regelmäßig zu ihren alten Niststätten zurückkehren (z. B. Mauersegler, Schwalben) sind die Niststätten ganzjährig geschützt. Dies ist insbesondere auch bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Bei einer sich abzeichnenden Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, damit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen festgelegt werden können. Die Untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld geplanter Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen die Vorlage einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Überprüfung verlangen. Bei Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eingebaut oder angebracht werden.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

13 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.

14 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist mit den Haltestellen der Buslinie 18 „Zweigstraße“, „Liebenaustraße“, „Friedhof Sonnenberg“ und „Württembergstraße“ an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

15 Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 28. November 2016 in der jeweils gültigen Fassung bleiben unberührt. Insbesondere ist zu beachten:

a) Bau- und Kunstdenkmalpflege

Geplante Veränderungen an, in oder in der Umgebung von Einzelkulturdenkmalen (nach § 2, Abs. 1 HDSchG sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der LHW, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden abzustimmen. Diese Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Ferner sind alle Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlagen (nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG) genehmigungspflichtig.

b) Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSCHG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/ 6906-137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611/ 31-6494, Fax: 0611/316923, zu melden.

16 Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sollten als Maßnahmen zum Klimaschutz und zur effizienten Energienutzung entweder klassische Heizsysteme auf der Basis erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energien oder Wärmepumpen oder Solarthermie oder Photovoltaik zur Anwendung kommen.

17 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

18 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. Die Ortssatzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind unter www.wiesbaden.de abrufbar.

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
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie

Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3 Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterramour, großer und kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmiglio, Gloster, Kloppenheimer Steifling

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Ersingers Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

4 Schling- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Clematis i.S.
Hedera helix
Parthenocissus i.S.
Polygonum aubertii

Waldrebe
Efeu
Wilder Wein
Knöterich