

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan  
für den Planbereich „Carl-von-Ossietzky-Schule“  
im Ortsbezirk Klarenthal

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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)

##### **1.1 Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 12 BauGB)**

###### **1.1.1 In dem als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereich ist folgende Nutzung zulässig:**

- Schule -

###### **1.1.2 In dem als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Bereich sind Nutzungen zur Wasserversorgung zulässig.**

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **2.1 Grundfläche (GR)**

###### **2.1.1 Die Grundfläche wird auf max. 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.**

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 4 BauNVO)**

###### **2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit den Traufhöhen (TH) über NN festgesetzt.**

###### **2.2.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.**

#### **3 Bauweise**

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

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

###### **3.1.1 Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge bis max. 65,00 m sind zulässig.**

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Unterschreitungen und Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Fünftel der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen. Davon ausgenommen ist die Baugrenze entlang der westlichen Gebäudeseite.

###### **4.2 In den Eingangsbereichen sind im Erdgeschoss die Gebäudekanten entsprechend der Baugrenzen zur Ausbildung von auskragenden überdachten Bereichen zurückgesetzt.**

**5 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen,**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nicht zulässig innerhalb der ersten 2,00 m, ausgehend von der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgartenbereich). Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder.

5.2 Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in den dazu festgesetzten Flächen zulässig.

**6 Nebenanlagen**

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

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten). Hiervon ausgenommen sind Müllplatzstandorte.

6.2 Garagen und vollständig eingehauste Fahrradabstellplätze sind unzulässig.

6.3 Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 30,00 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

**7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1 Straßenverkehrsflächen

7.1.1 Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den „Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ herzustellen.

**8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Leitungsrechte

8.1.1 Es werden Leitungsrechte zu Gunsten der Hessenwasser GmbH & Co. KG festgesetzt (L 1).

8.1.2 Es werden Leitungsrechte zu Gunsten der Hessenwasser GmbH & Co. KG festgesetzt (L 2).

8.1.3 Es werden Leitungsrechte zu Gunsten der Hessenwasser GmbH & Co. KG festgesetzt (L 3).

## 8.2 Geh- und Fahrrecht

- 8.2.1 Es wird Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 589, Wiesbaden, Flur169, Flurstück 157 / 0, festgesetzt (GF).

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

An den nach Westen und Süden ausgerichteten Fassaden des geplanten Schulneubaus sind Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

## 10 Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der Gemeinbedarfsflächen und der Flächen für Versorgung ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## 11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. 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. 25a und 25b BauGB)

### 11.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 11.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Gemeinbedarfsfläche sind zu 100 % als Garten- und Hoffläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der Vegetationsfläche sind dauerhaft als Gehölzfläche zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenlisten 1.1, 1.2, 1.4 oder 2.1 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelpflanzen zulässig.

### 11.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche A1 ist mindestens zu 60 % als Vegetationsfläche zu gestalten und mit einer Wiesen- oder Rasenansaat, alternativ mit Stauden, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Maximal 20 % der Vegetationsflächen können mit Sträuchern der Pflanzenliste II bepflanzt werden. Es sind mindestens 7 großkronige Laubbäume, Hochstämme 3 x v, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist aus klimatischen Gründen zwischen den ausgewachsenen Baumkronen ein Mindestab-

stand von 7 m einzuhalten. Dicht geschlossene Gehölzbestände sind unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb der Fläche P1 zulässig. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche A2 ist außerhalb der erforderlichen Zufahrten, Zugänge und Aufstellflächen für Müllbehälter vollständig mit Rasen, Wiesen, Staudenflächen oder niedrigen, geschnittenen Hecken und Arten der Pflanzliste E2.2 zu begrünen. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Linden gemäß Pflanzliste E1.1 als Hochstamm 3 x v aus extra weitem Stand 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. Für Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Zugänge und unterirdische Leitungen sind axiale Verschiebungen von Einzelbäumen zulässig.

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche A3 ist als standortgerechtes, heimisches Gehölz zu entwickeln. Der vorhandene Bestand ist mit 90 % Sträuchern und 10 % Heistern mit Arten der Pflanzenlisten I und II zu ergänzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche A4 ist zum Ausgleich von Eingriffen in Lebensräume besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten als extensive, artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist mit naturraumtreuem Saatgut herzustellen durch Übertrag von Oberboden und Soden und / oder Übertrag von Mähgut bzw. Druschgut von der artenreichen Wiese auf der ESWE-Fläche. Alternativ ist eine naturraumtreue Saatgutmischung, mindestens eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung, für eine magere Frischwiese zu verwenden. Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten drei Jahren zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entsorgen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Ende Juni. Darauf ist die Fläche dauerhaft zu pflegen durch jährliche Spätsommermahd. Die Maßnahme ist unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche A5 ist mit Dränfugenpflaster herzustellen. Es ist ein Solitärbaum der Pflanzliste E1.1 vorzusehen. Dessen Baumscheibe ist aufzupflastern.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 5 Grad sind als kräuterreiche Wiesen- und Staudenflächen dauerhaft fachgerecht zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mindestens 0,15 m aufweisen. Auf maximal 50 % der Dachflächen ist in Kombination mit Photovoltaikanlagen eine extensive Dachbegrünung mit niedrigwachsenden Arten und eine Mindestsubstratstärke von 8 cm zulässig.

#### 11.4 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 11.4.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundener Decke) zu befestigen. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen.

- 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 § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1 Dachform
- 1.1.1 Als Dachform ist zulässig: Flachdach.
- 1.2 Dachaufbauten
- 1.2.1 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Photovoltaikanlagen und Lüftungsanlagen. Für notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 1.3 Gebäudefassaden
- 1.3.1 Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
- 1.4 Staffelgeschosse
- 1.4.1 Staffelgeschosse müssen allseitig um mindestens 2,50 m zurückspringen.
- 2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 2.1 Einfriedungen, Mauern und Stützmauern sind als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Strauchpflanzungen oder Hecken sind als Grenzbepflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.
- 3 Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1 Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- 4 Aufschüttung und Abgrabung (§ 81 Abs. 1 HBO)**  
Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur dann zulässig, wenn die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.
- 5 Werbeanlagen**
- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- 5.2 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.

- 5.3 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:
- a) auf Grundstücksfreiflächen 0,8 m<sup>2</sup>
  - b) an Einfriedungen 1,0 m<sup>2</sup>
  - c) an Gebäuden und Stützmauern 2,5 m<sup>2</sup>
- 5.4 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- 5.5 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.
- 5.6 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden.

## **6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)**

- 6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) zu sammeln und als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Anlage kann gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

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

### **1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 [3] BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Bereich der geplanten Schule und des Parkplatzes Baugrunduntersuchungen einschließlich chemischer Analytik ausgewählter Bodenproben durchgeführt. Die festgestellten Schadstoffgehalte für Mineralölkohlenwasserstoffe und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe lassen keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts erkennen, sind aber abfallrechtlich von Bedeutung. Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) von den Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

## D HINWEISE

- 1 **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.
  
- 2 **Baumschutzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)**  
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
  
- 3 **Meldungen von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG)**  
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 befehlen.  
Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 27 HDSchG).
  
- 4 **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.
  
- 5 **Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 41 HWG)**  
Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, öhydraulische Aufzugsanlagen und Parksyste vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden. Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.



## **6 Kampfmittel**

Zur Vermeidung von Unfällen, die aus Munitionsfunden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultieren könnten, sind bei allen Erdarbeiten die entsprechenden Sicherheitshinweise zu beachten. Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne**

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

## **8 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB**

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

## **9 Belange des Brandschutzes und 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 ist sicherzustellen.

## **10 Starkregenereignisse**

Aus der Geländemulde im Bereich der Kleingartenanlage (Landgraben) können aufgrund der Topografie bei Starkregenereignissen Abflüsse in Richtung des geplanten Schulgeländes entstehen. Das Umweltamt regt an, dies bei der Gestaltung von Gebäudeöffnungen im Keller- und Erdgeschossbereich zu berücksichtigen.

## **11 Kanalplanung**

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 m bzw. jeweils 3 m 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.

## **E PFLANZLISTEN**

### **1 BÄUME**

#### 1.1 Generell verwendbare Bäume und Liste für Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus Valium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Obstbäume als Hochstämme am Siedlungsrand

#### 1.2 Klein bleibende Bäume

Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Cornus in Sorten	Hartriegel
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Fraxinus excelsior 'Globosa '	Kugelesche
Malus in Sorten	Kulturäpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus in Sorten	Zieräpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus 'Evereste'	Zierapfel 'Evereste'
Prunus in Sorten	Steinobst wie Sauerkirsche, mit schwachwachsender Unterlage
Prunus in Sorten	Zierkirschen, Zierpflaumen
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus in Sorten	Kulturbirnen mit schwachwachsender Unterlage
Taxus baccata	Eibe

### **2 STRÄUCHER**

#### 2.1 Generell verwendbare Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht bei Spielflächen)
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.2	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Heckenpflanzen zur Grundstücksbegrünung	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Fagus silvatica	Buche
	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (immergrün)

2.3	Kletterpflanzen an Grundstücksbegrenzungen		
	Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	schlingend
	Hedera helix	Efeu	klimmend
	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	klimmend
	Parthenocissus tricuspid. ‚Veichii‘	Wilder Wein	klimmend
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	klimmend
	Parthenocissus q. ‚Engelmannii‘	Wilder Wein	klimmend
	Wisteria sinensis	Glyzinie	starker Schlinger

Alle Kletterpflanzen hinterlassen auf den berankten Objekten Spuren.