



# Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan  
für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße “  
im Ortsbezirk Dotzheim**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) 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. I S. 338).

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Allgemeine Wohngebiete .....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Grundflächenzahl (GRZ).....   | 4         |
| 2.2      | Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) .....   | 4         |
| 2.3      | Höhe baulicher Anlagen.....   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Bauweise .....  | 5         |
| <b>4</b> | <b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1      | Nebenanlagen.....   | 5         |
| 4.2      | Stellplätze und Tiefgaragen .....   | 5         |
| <b>5</b> | <b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....</b>  | <b>6</b>  |
| 5.1      | Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen .....   | 6         |
| 5.2      | Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....   | 6         |
| <b>6</b> | <b>Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>7</b> | <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b> | <b>6</b>  |
| 7.1      | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....  | 6         |
| 7.2      | Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen .....   | 7         |
| 7.3      | Befestigte Flächen .....  | 8         |
| 7.4      | Insektenfreundliche Außenbeleuchtung.....   | 8         |
| 7.5      | Nisthilfen für geschützte Fledermausarten.....  | 8         |
| <b>B</b> | <b>Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>1</b> | <b>Gestaltung der baulichen Anlagen.....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.1      | Dächer .....  | 9         |
| 1.2      | Gebäudefassaden.....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>Einfriedungen, Stützmauern.....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1      | Einfriedungen .....   | 9         |
| 2.2      | Stützmauern.....  | 9         |
| <b>3</b> | <b>Grundstücksfreiflächen .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser .....</b>  | <b>10</b> |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>C</b> | <b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....</b>          | <b>10</b> |
| <b>D</b> | <b>Hinweise .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>1</b> | <b>Sicherung der Bodendenkmalsubstanz.....</b>                     | <b>10</b> |
| <b>2</b> | <b>Artenschutz .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere.....</b> | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.....</b>               | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>Brandschutz .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>Kampfmittel .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>7</b> | <b>Grundwasser, Bodenschutz .....</b>                              | <b>12</b> |
| <b>8</b> | <b>Mutterboden .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>E</b> | <b>Pflanzlisten .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>1</b> | <b>Qualitätsbestimmungen .....</b>                                 | <b>13</b> |
| <b>2</b> | <b>Pflanzlisten .....</b>  | <b>13</b> |

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete**

(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 20 Abs. 2 und 3, § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2.3 Die festgesetzte Geschossflächenzahl und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dürfen durch Geschossflächen in einem Umfang überschritten werden, welcher ausschließlich durch die Überdachung von Terrassen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss (Dachgeschoss).

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist die Ebene Normalhöhennull (NHN).
- 2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Attika gemessen.
- 2.3.3 Bei Flachdächern darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch die Höhe einer Attika um maximal 0,6 m überschritten werden.
- 2.3.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.
- 2.3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile ist zulässig, wenn die Überschreitung höchstens 3,0 m beträgt und pro Gebäude eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> hat. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von mindestens 2,0 m zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand einhalten.

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 25 m Gesamtlänge zulässig.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### **4.1 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Ausgeschlossen sind:

- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Gartenhäuser und -schuppen mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche.

### **4.2 Stellplätze und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.2.1 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **5.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **5.2 Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen**

Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen von 2,0 m, bei mehreren Leitungen 2,2 m Breite entlang der Leitungssachse erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

## **6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen ist das Gehrecht über einen maximal 2,0 m breiten Fußweg sicherzustellen.

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

### **7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

7.1.1 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Abschnitt E zu pflanzen. Die Lage darf um bis zu 5 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

7.1.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Pflanzfläche P1 sind mindestens 30 Sträucher in lockerer, gruppenhafter Anordnung gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P2 sind jeweils mindestens 3 mittelkronige Bäume zweiter Ordnung oder 5 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 14 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen.

Auf der im Plan gekennzeichneten Pflanzfläche P3 sind mindestens 4 mittelkronige Bäume zweiter Ordnung oder 6 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 20 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P4 sind je 70 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zweiter Ordnung oder 2 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P5 sind Hecken oder Sträuchern gemäß der Pflanzliste Abschnitte D und E zu bepflanzen.

Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

#### 7.1.3 Dachbegrünung von Gebäuden

Dächer von Gebäuden und Garagen sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

#### 7.1.4 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von im Durchschnitt mindestens 0,55 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste E zu bepflanzen. Im Bereich von Baumstandorten beträgt die Mindestsubstratstärke 1,0 m. Von der Festsetzung ausgenommen sind Pflanzflächen über Tiefgaragendächern, die bauliche Anlagen gliedern.

#### 7.1.5 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Je 5. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 7.1.6 Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 25-30 cm aufweisen, sonstige Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung einen Mindeststammumfang von 12 cm, jeweils gemessen in 1 Meter Höhe.

Alternativ können bei sonstigen Ersatzpflanzungen je 2 wegfällende Bäume durch einen Baum ersetzt werden, sofern dieser einen Mindeststammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe aufweist. Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 Meter Höhe.

### 7.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- 7.2.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und alle übrigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen

sen in 1 m Höhe über Gelände, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde. In diesen Fällen sind die zu entfernenden Einzelbäume durch Neupflanzungen von Bäumen entsprechend Abschnitt 7.1.6 zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.

### **7.3 Befestigte Flächen**

#### **7.3.1 Befestigte Freiflächen**

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2 m nicht überschreiten.

#### **7.3.2 Terrassenflächen**

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

### **7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder 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, zulässig.

### **7.5 Nisthilfen für geschützte Fledermausarten**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind insgesamt 16 Nistkästen für Fledermäuse im Bereich der Aufzugsüberfahrten der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

## **B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

(§ 81 Abs. 1 Nr.1 HBO)

#### **1.1 Dächer**

Dachform

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.

#### **1.2 Gebäudefassaden**

Die Fassaden der Gebäude sind im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Bezug auf das gesamte Gebäude im Mittel einen Hellbezugswert von 30 nicht unterschreiten.

### **2 Einfriedungen, Stützmauern**

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### **2.1 Einfriedungen**

2.1.1 Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste E für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

#### **2.2 Stützmauern**

2.2.1 Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1 m Höhe über der Geländeoberkante (GOK) sind folgende Bauweisen zulässig:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung,
- Natursteinmauerwerk,
- Gabionen,
- Trockenmauern.

### **3 Grundstücksfreiflächen**

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

### **4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

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

Nach dem heutigen Stand der Planung sind keine Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen vorhanden.

## **D Hinweise**

### **1 Sicherung der Bodendenkmalsubstanz**

(§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail:

archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65289 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, 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 ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## 2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt [Beratungsgesellschaft NATUR (BG Natur), Oktober 2016, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Altholzkäfer zum Bebauungsplan „Waldviertel“ in Wiesbaden-Dotzheim]. Die dort getroffenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bilche zu beachten. Hierzu sind innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens 30 spezielle Nistkästen anzubringen. Die artspezifisch unterschiedliche Bautypen setzen sich im Einzelnen aus je zehn Vogelkästen (5x für Nischenbrüter, 5x für Höhlenbrüter), zehn Fledermauskästen (5x Spaltenquartier, 5x Hohlraumquartier) und zehn Bilchkästen (5x 25 mm-Lochgröße, 5x 45 mm-Lochgröße) zusammen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

## 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 und Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

## 4 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

## 5 Brandschutz

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den

Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrezufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

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 (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) 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.

Die gesamte als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße wird für die Feuerwehr zugänglich und befahrbar sein.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,5 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).

## **6 Kampfmittel**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittelfreiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

## **7 Grundwasser, Bodenschutz**

Da im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchung im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine erhöhte Konzentration von an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt wurde, ist lokal, in einer Tiefe von 0,1 bis 1,0 m mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese sind im Zuge der Bebauung des Grundstücks einzugrenzen und zu entfernen.

Bei Rückverfüllungen anstehender Böden und angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 zu Grunde zu legen. Das

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit.

Das Dezernat IV/WI 41.1 ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

## 8 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.

## E Pflanzlisten

### 1 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Laubbäume erster Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume zweiter Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume dritter Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.
- Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

### 2 Pflanzlisten

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

Straßenbäume (in öffentlichen Grünflächen):

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Acer platanoides in Sorten           | Spitz-Ahorn            |
| Farlake's Queen                      |                        |
| Emerald Queen                        |                        |
| Liriodendron tulipifera ‚Fastigiata‘ | Säulen-Tulpenbaum      |
| Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon‘ | Amberbaum ‚Worplesdon‘ |
| Tilia cordata in Sorten              | Winter-Linde           |
| ‚Greenspire‘                         | Stadt-Linde            |

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| ‚Rancho‘                     | Winter-Linde ‚Rancho‘ |
| Tilia x intermedia ‚Pallida‘ |                       |
| = Tilia europaea ‚Pallida‘   | Kaiser-Linde          |

Großkronige Bäume (erster Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Acer platanoides* in Sorten          | Spitz-Ahorn            |
| Acer pseudoplatanus* in Sorten       | Berg-Ahorn             |
| Carpinus betulus*                    | Weißbuche, Hainbuche   |
| Castanea sativa*                     | Edelkastanie           |
| Fagus sylvatica*                     | Rotbuche               |
| Fraxinus excelsior*                  | Gemeine Esche          |
| Liriodendron tulipifera              | Tulpenbaum             |
| Liquidambar styraciflua              | Amberbaum              |
| Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon‘ | Amberbaum ‚Worplesdon‘ |
| Quercus robur*                       | Stieleiche             |
| Tilia cordata* in Sorten             | Winter-Linde           |
| Tilia platyphyllos*                  | Sommer-Linde           |

Mittelkronige Bäume (zweiter Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Acer campestre* in Sorten         | Feld-Ahorn                |
| Elaeagnus angustifolia            | Schmalblättrige Ölweide   |
| Fagus sylvatica ‚Dawyck‘          | Säulen-Blutbuche          |
| Malus sylvestris*                 | Holzapfel                 |
| Malus domestica Obstbäume*        | (siehe Pkt. C)            |
| Magnolia kobus                    | Kobushi-Magnolie          |
| Prunus avium*                     | Vogel-Kirsche             |
| Prunus serrulata                  | Japanische Blütenkirsche  |
| Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘ | Säulen-Eiche              |
| Sorbus aria*                      | Echte Mehlbeere           |
| Sorbus aucuparia*                 | Eberesche, Vogelbeere     |
| Sorbus intermedia*                | Schwedische Mehlbeere     |
| Tilia cordata ‚Greenspire‘        | Winter-Linde ‚Greenspire‘ |

Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘        | Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘     |
| <i>Acer ginnala</i>                    | Feuer-Ahorn              |
| <i>Acer griseum</i>                    | Zimt-Ahorn               |
| <i>Acer rubrum</i> ‚Armstrong‘         | Rot-Ahorn ‚Armstrong‘    |
| <i>Acer rufinerve</i>                  | Rostbart-Ahorn           |
| <i>Aesculus carnea</i> ‚Briotii‘       | Scharlach-Kastanie       |
| <i>Amelanchier laevis</i> ‚Ballerina‘  | Kahle Felsenbirne        |
| <i>Amelanchier laevis</i>              | Hängende Felsenbirne     |
| <i>Amelanchier lamarckii</i>           | Kupfer-Felsenbirne       |
| <i>Cercis siliquastrum</i>             | Gemeiner Judasbaum       |
| <i>Cercidiphyllum japonicum</i>        | Kuchenbaum               |
| <i>Cornus spec.</i>                    | Hartriegel               |
| <i>Crataegus spec.</i>                 | Weißdorn, Rotdorn        |
| <i>Elaeagnus angustifolia</i>          | Schmalblättrige Ölweide  |
| <i>Fraxinus ornus</i>                  | Blumen-Esche             |
| <i>Hippophae rhamnoides</i>            | Sanddorn                 |
| <i>Magnolia ssp.</i>                   | Magnolie                 |
| <i>Malus</i> in Sorten                 | Apfel                    |
| <i>Morus alba</i>                      | Weißer Maulbeere         |
| <i>Morus nigra</i>                     | Schwarze Maulbeere       |
| <i>Parrotia persica</i>                | Persischer Eisenholzbaum |
| <i>Prunus spec.</i>                    | Kirsche                  |
| <i>Prunus yedoensis</i>                | Tokyo-Kirsche            |
| <i>Pyrus calleryana</i> in Sorten      | Stadtbirne               |
| <i>Pyrus communis</i>                  | Holz-Birne               |
| <i>Pyrus communis</i> ‚Beech Hill‘     | Holz-Birne ‚Beech Hill‘  |
| <i>Pyrus salicifolia</i>               | Weidenblättrige Birne    |
| <i>Quercus pontica</i>                 | Pontische Eiche          |
| <i>Sorbus aria</i> *                   | Echte Mehlbeere          |
| <i>Sorbus aucuparia</i> *              | Eberesche, Vogelbeere    |
| <i>Sorbus intermedia</i> *             | Schwedische Mehlbeere    |
| <i>Sorbus domestica</i>                | Speierling               |
| <i>Sorbus serotina</i>                 | Mahagoni-Eberesche       |
| <i>Sorbus thuringiaca</i> ‚Fastigiata‘ | Thüringische Mehlbeere   |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Sorbus torminalis      | Elsbeere              |
| Tilia cordata ‚Rancho‘ | Winter-Linde ‚Rancho‘ |

Obstbäume

Zwetschge, Mirabelle

Pflaume - Hauszwetschge in Typen, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge u.a.

Apfel - Brettacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schöner Boskop, Winter-rambour u.a.

Kirsche - Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Birne - Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Karcherbirne u.a.

Sträucher (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Acer campestre*      | Feld-Ahorn               |
| Cornus alba          | Weißer Hartriegel        |
| Cornus mas*          | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea*    | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana*    | Hasel                    |
| Crataegus monogyna*  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata* | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Evonymus europaeus*  | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare*   | Gemeiner Liguster        |
| Lonicera xylosteum*  | Heckenkirsche            |
| Prunus spinosa*      | Schlehe                  |
| Rosa arvensis*       | Feld-Rose                |
| Rosa canina*         | Hunds-Rose               |
| Rosa gallica*        | Französische Rose        |
| Rosa rubiginosa*     | Wein-Rose                |
| Sambucus nigra*      | Schwarzer Holunder       |
| Syringa vulgaris     | Gemeiner Flieder         |
| Viburnum lantana*    | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus*     | Wasser-Schneeball        |

Geschnittene Hecken

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre*    | Feld-Ahorn          |
| Carpinus betulus*  | Hainbuche           |
| Cornus mas *       | Kornelkirsche       |
| Crataegus spec.    | Weißdorn, Rotdorn   |
| Fagus sylvatica*   | Rot-Buche           |
| Ligustrum vulgare* | Gemeiner Liguster   |
| Ribes alpinum*     | Alpen-Johannisbeere |
| Taxus baccata*     | Eibe                |

Freiwachsende Hecken

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Cornus mas             | Kornelkirsche      |
| Cornus sanguinea       | Roter Hartriegel   |
| Corylus avellana       | Hasel              |
| Euonymus europaeus     | Pfaffenhütchen     |
| Ligustrum vulgare      | Gemeiner Liguster  |
| Rosa spec. (in Sorten) | Rose               |
| Ribes spec.            | Johannisbeere      |
| Sambuca nigra          | Schwarzer Holunder |
| Viburnum spec.         | Schneeball         |

Kletterpflanzen

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Akebia quinata 1                       | Klettergurke               |
| Campsis radicans 1                     | Rote Klettertrompete       |
| Clematis vitalba* 1                    | Gemeine Waldrebe           |
| Clematis montana ‚Rubens‘ 1            | Anemonen-bergrebe ‚Rubens‘ |
| Fallopia aubertii                      | Schling-Knöterich          |
| Hedera helix*                          | Efeu                       |
| Hydrangea petiolaris                   | Kletter-Hortensie          |
| Lonicera caprifolium* 1                | Je-Länger-Je-Lieber        |
| Lonicera henryi 1                      | Immergrüne Geißschlinge    |
| Lonicera periclymenum*                 | Geißschlinge               |
| Parthenocissus quinquefolia 1          | Fünfblättriger Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ | Dreispitz-Jungfernrebe     |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Vitis vinifera 1    | Wein      |
| Wisteria sinensis 1 | Blauregen |

\* (heimische Pflanzenarten)

1 (technische Rankhilfen erforderlich)

Dachbegrünung (für eine extensive Begrünung mit 10-12cm Aufbau)

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Anthemis tinctoria         | Färberkamille             |
| Campanula rotundifolia     | Rundblätt. Glockenblume   |
| Dianthus carthusianorum    | Karthäuser-Nelke          |
| Dianthus deltoides         | Heidenelke                |
| Dianthus plumarius         | Federnelke                |
| Hieracium auranticum       | Orangerotes Habichtskraut |
| Hieracium pilosella        | Kleines Habichtskraut     |
| Hieracium x rubrum         | Rotes Habichtskraut       |
| Petrorhagia saxifraga      | Felsennelke               |
| Potentilla verna           | Frühlingsfingerkraut      |
| Sanguisorba minor          | Kleiner Wiesenknopf       |
| Saponaria ocymoides        | Kleines Seifenkraut       |
| Sedum album                | Weißer Mauerpfeffer       |
| Sedum album ‚Coral Carpet‘ | Root Moos Teppichsedum    |
| Sedum floriferum           | Weihenstephaner Gold      |
| Sedum reflexum             | Trippmadam                |
| Sedum sexangulare          | Milder Mauerpfeffer       |
| Sedum spurium in Sorten    | Teppichsedum              |
| Sempervivum arachnoideum   | Dachwurz                  |
| Sempervivum montanum       | Bergdachwurz              |
| Jovibarba species          | Steinwurz                 |
| Thymus montanus            | Berg-Thymian              |
| Thymus serpyllum           | Wilder Thymian            |

Gräser

Carex flacca

Blaugüne Segge

Carex montana

Bergsegge

Festuca ovina

Schafschwingel

Koeleria glauca

Blaues Schillergras

Poa compressa

Platthalmripse