

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

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 Allgemeines Wohngebiet Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

**2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO**

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2, § 19 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO gemäß Satz 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 8 Abs.1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten und nach oben um max. 0,40 m abgewichen werden. Als EFH gilt jeweils die Rohfußbodenhöhe.

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Das oberste Geschoss muss, sofern ein Vollgeschoss vorliegt, an mindestens einer Seite zurückspringen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO

- laut Planeintrag -

2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist mit dem Bezug zur NN-Höhe (Normal-Null) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude) gemessen. Von dieser Höhe darf nach unten und nach oben um max. 0,40 m abgewichen werden.

2.4.2 Gegenüber der Steigerhalle sind haushohe Zwischenbauten (Schallschutzwände) vorzusehen, die die Punkthäuser verbinden und mit dem geplanten Baukörper im Nordosten einen geschlossenen Riegel bilden. Die NN-Höhen der Punkthäuser sind nicht identisch. Die Zwi-

schenbauten müssen deshalb abgestuft werden, die Stufe erfolgt am nächst tieferen Gebäude, d. h. die größere Gebäudehöhe setzt sich in der Schallschutzwand fort und verspringt am folgenden tieferen Gebäude.

- 2.4.3 Haustechnische Anlagen wie Gebäudeaufzüge können die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Sie sind von der Gebäudeaußenkante um mindestens 1,5 m abzurücken.

3 Bauweise

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

3.1 Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

- laut Planeintrag -

Im Innenbereich des Quartiers wird offene Bauweise festgesetzt; in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

3.2. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

- laut Planeintrag -

Entlang der Carl-von-Linde-Straße (WA1) wird die abweichende Bauweise festgesetzt; in der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich. Gebäudefugen dürfen maximal auf eine Länge von 10 m ausgebildet werden. Im V. und VI. Geschoss kann die Fugenbreite auf 15 m vergrößert werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile (Erker, Vorsprünge, Balkone, Dachterrassen etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 2,0 m je Wohneinheit ausnahmsweise zulässig. Im Einzelfall können Balkone aus gestalterischen Gründen die festgesetzten Maße bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 7,00 m überschreiten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden.

Innerhalb des durch Baugrenzen im WA 1 dargestellten Baufeldes sind an der Carl-von-Linde-Straße in Ost-West-Richtung zwei Öffnungen mit einer Breite von 10 m vorzusehen. Am nördlichen Gebietsrand ist die mögliche überbaubare Grundstücksfläche um 10 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen. Die Unterbauung der Fläche durch Keller / Tiefgaragen, bzw. oberirdische Fußwege zur Erschließung der Wohngebäude im Geltungsbereich sind möglich.

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

Die privaten, den Wohnungen zuzuordnenden Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

Die festsetzten Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen innerhalb des Quartiers sind in ihrer Lage bis zu 10 m verschiebbar.

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzten Stellplätze sind bis zu 10 m verschiebbar, in ihrer Gesamtzahl jedoch verbindlich. Oberirdische Garagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen an der Carl-von-Linde-Straße sind in ihrer Lage bis zu 10 m verschiebbar, in ihrer Gesamtzahl jedoch verbindlich.

6 Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**7.1 Dachbegrünung**

Die Gebäudedächer über dem obersten Geschoss sind auf mindestens 70 % der Dachfläche in fachgerechter Ausführung dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

7.2 Grünstreifen entlang der Bahnlinie

Die im Westen entlang des Bahndamms verlaufenden Gehölz- und Saumstrukturen sind zu erhalten und durch Initialpflanzungen mit ausschließlich heimischen Gehölzen zu ergänzen.

7.3 Bodenversiegelung / Entwässerung (Wege, Zufahrten, Stellplätze)

Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Fugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

7.4 Artenschutz

An den geplanten Neubauten sind mindestens 20 Nistmöglichkeiten für Mauersegler fachgerecht zu schaffen. Die Nistmöglichkeiten sind in Form von Mauerseglerkästen herzustellen, die auf die Außenfassade montiert oder alternativ in die Gebäudeaußenwand eingelassen werden können. Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass die Quartiere frei anfliegbar sind und nicht im vollsonnigen Bereich liegen.

**8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Auf der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Fläche ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße und der Carl-von-Linde-Straße herzustellen.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche von 10 m Breite ist ein im Querschnitt mindestens 4,0 m breiter und 3,0 m hoher Durchgang herzustellen; sowohl eine Überbauung ab 190.00 m ü.NN wie auch eine Unterbauung des Durchgangs sind zulässig.

In diesem Bereich ist außerdem ein Leitungsrecht festgesetzt zur Herstellung eines Überflutungsschutzes. Dieser dient der Ableitung von gestautem Oberflächenwasser am Tiefpunkt der Erschließungsstraße zur Carl-von-Linde-Straße zur Vermeidung der Überflutung der Gebäude.

Zwischen Planstraße und dem benachbarten Gewerbegebiet (Flur 65, Flst. 6518/24) wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches das Grundstück der Firma Steiger an die Planstraße anbindet.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Lärmschutzwände (Zwischenbauten)

In den ausgewiesenen Bereichen sind haushohe Lärmschutzwände zu erstellen, die gewährleisten, dass in dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

Die Lärmschutzwände sind Zwischenbauten, welche die Punkthäuser verbinden und unter Einschluss des geplanten Baukörpers im Nordosten einen Riegel bilden. Bewertetes Schalldämmmaß der Konstruktion $R'_{w} \geq 30$ dB, betriebsfertig am Bau.

9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel

Entlang der Carl-von-Linde-Straße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nord-, Süd- und Ostfassaden sind in den festgesetzten Flächen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem schalltechnischen Gutachten P 321/12 vom 29.05./08.07.2013/16.02.2018 einschließlich der Ergänzung 1 zum Gutachten P 321/12 vom 09.05.2014 der ITA GmbH zu entnehmen. Die darauf aufbauenden, erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

9.3 Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen

In den umgrenzten Flächen sind Fassadenbereiche festgesetzt, für die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsbereichen zusätzlich mit geeigneten mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

An den Fassaden der Punkthäuser an der nördlichen Bebauungsgrenze (WA 2), bzw. an der Westfassade des geplanten Baukörpers im Nordosten (WA 1) sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

An der Westfassade des nordwestlichen Punkthauses im WA 2 und an der Westfassade des nordwestlichen Baukörpers im WA 3 ist eine Grundrissstruktur zu wählen, die eine Orientierung von Fenstern schutzwürdiger Aufenthaltsräume ausschließlich nach Süden ermöglicht.

In den Fällen, in denen die Belüftung von Westen erfolgen muss, wird sie über als Wintergärten ausgebildete Terrassen / Balkone (oder schalltechnisch gleichwertig) realisiert. Das bewertete Schalldämm-Maß für die Wintergarten-Konstruktion muss $R'w \geq 13$ dB betragen.

In den Fällen, in denen die Belüftung der zugehörigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 über die Fenster auf der Nord- bzw. Südseite erfolgen kann, werden die Fenster an den Westfassaden ohne Griff zum Öffnen eingebaut und sind mit einem speziellen Schlüssel lediglich zu Reinigungszwecken zu öffnen. Insofern sind diese Fenster im Normalfall dauerhaft geschlossen und werden im Sinne der TA Lärm als Festverglasung betrachtet.

Für Aufenthaltsräume mit Fenstern und Terrassen- / Balkontüren nur nach Westen wird für die Fenster wie oben beschrieben verfahren.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Gewerbelärms im allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet.

10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB

- 10.1 Die Artenauswahl für die festgesetzten Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Klettergehölze) ist nach der Pflanzliste (Ziffer E) auszurichten; dabei sind jeweils die Standorteigenschaften zu beachten.
- 10.2 Anzupflanzende Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 10.3 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrer Lage, z. B. zugunsten der Grundstückszufahrten, bis zu 5 m verschiebbar, in ihrer Verteilung und Gesamtanzahl jedoch verbindlich. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass ein anleiterbares Fenster je Nutzungseinheit verbleibt.
- 10.4 Im Bereich von Tiefgaragen sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.
- 10.5 Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
- 10.6 Lärmschutzwände und Hausfassaden mit fenster- und türlosen Teilflächen von mehr als 50 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.

- 10.7 **Straßenbäume**
In den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 14 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Straßenzug ist eine Baumart gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Standorte der Baumpflanzungen sind unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum anzuordnen. Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 6 m².
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. den Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
- 1.1 **Dach**
- 1.1.1 Dachform, Dachneigung
Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.
- 1.1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten auf Flachdächern sind bis zu einem Volumen von insgesamt 25 cbm auf einer Höhe von maximal 2,5 m mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Gebäudeaußenkante zulässig.
- 1.1.3 Brüstungen
Brüstungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Brüstungen von Dachterrassen über der Geländeoberkante müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Gebäudeaußenkante einhalten. Die maximale Höhe von Brüstungen über der Gebäudeoberkante beträgt 1,2 m über der Traufkante.
- 1.2 **Fassaden**
- 1.2.1 Anzahl der Fensterformate
Maximal sind drei verschiedene Fensterformate je Gebäude zulässig. Diese können in der Breite addiert werden.
- 1.2.2 Material und Farbe
Zulässig sind Putzfassaden und Beläge mit zurückhaltender Farbigkeit und hellen Farben. Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Große zusammenhängende Glasflächen vor allem gegenüber der Heckenstruktur entlang der Bahntrasse sind nicht zulässig.
- 1.3 **Balkone, Dachterrassen, Terrassen und Loggien**
- 1.3.1 Anzahl
Grundsätzlich sind je Wohneinheit ein Balkon ausnahmsweise zwei, eine Terrasse oder eine Loggia bzw. eine Dachterrasse zulässig.
- 1.3.2 Grundfläche
Die Grundfläche eines Balkons oder einer Loggia soll höchstens 12 m² betragen, einer Terrasse höchstens 15 m². Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen im V. und VI. Geschoss.

1.3.3 Anordnung

Auskragungen über die Außenwand des darunterliegenden Geschosses sind bis zu 2,5 m Tiefe über eine max. Breite von 4,5 m zulässig. Dies gilt auch für Auskragungen über Eck. Aus gestalterischen Gründen können die Maße in Einzelfällen überschritten werden.

2 Grundstücksfreiflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

2.1 Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Niveaueinpassung der Grundstücksfreiflächen an die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen der zugehörigen Gebäude sind zulässig. Niveauunterschiede zwischen und innerhalb von Grundstücken sowie zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m oder Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszubilden.

2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind beschnittene und frei wachsende Hecken bis 1,9 m Höhe zulässig. Zäune bis zu 1,0 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke eingebunden sind.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 70 % als Vegetationsflächen anzulegen. 30 % der Fläche kann für die Errichtung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen befestigt werden. Wege, Plätze und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind, soweit sie nicht von Wegen / Zufahrten überlagert werden, mit seitlicher Rasenwabenbefestigung herzustellen und somit als Vegetationsflächen zu bilanzieren.

Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen.

2.4 Müllstandorte

Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. in die Freiraumgestaltung durch Verkleidung und Eingrünung zu integrieren. Sie sind in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage anzupassen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ bestand aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Untergrunds. Umwelttechnische Untersuchungen aus den Jahren 1993, 2000 und 2007 bestätigten lediglich punktuelle bzw. geringe Schadstoffbelastungen des Bodens,

die im Zuge von Rückbaumaßnahmen ehemaliger baulicher Anlagen bereits saniert wurden. Eine Kennzeichnung von Flächen im Sinne des § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine grundsätzliche Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. 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) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

D HINWEISE

1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Es sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.

2 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sind, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung AwSV in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 /StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

3 Brandschutzanforderungen

Hydranten:

Im Planungsgebiet sind für Wasserlieferung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten.

Mit der Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von mind. 96 ccm/h bzw.

1.600 l/min zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von 150 m sind einzuhalten.

4 Feuerwehrezufahrten / priv. Erschließungsstraße

Alle Feuerwehrezufahrten und die private Erschließungsstraße im Nordwesten sind entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 zu gestalten.

Die Bereiche für Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sind im Rechteplan gekennzeichnet. Die exakte Festlegung erfolgt in der Bauantragsplanung.

Löschwasserversorgung / Hydranten:

Im Planungsgebiet sind für Wasserlieferung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten. Mit der Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von mind. 96 ccm/h bzw. 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von kleiner als 150 m (Lauflinie) sind einzuhalten.

5 Denkmalpflege

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ ist denkmalrechtlich nicht geschützt.

Ca. 90 m östlich des Plangebiets befindet sich eine römische Siedlungsstelle unbekannter Art und Größe.

Die ersten Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs (Abziehen des Oberbodens mit einem Grabenlöffel) sind archäologisch zu begleiten. Der Baubeginn ist rechtszeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden zu melden.

Bei geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de, Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.

6 Baugrund / Bodenschutz

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist die Fläche im hessischen Altflächen-Informationssystem unter der ALTIS-Nummer 414.000.090-001.225 geführt.

Das RP Darmstadt teilt mit Schreiben vom 03.05.2013 mit:

Auf dem Grundstück wurde eine Sanierung (Dekontamination) durchgeführt und abgeschlossen. Laut Gutachten wurden durch die beschriebenen Maßnahmen alle bekannten und im Zuge der Entsiegelung festgestellten Belastungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Eingriffen in den Boden bisher nicht bekannte Verunreinigungen entdeckt werden. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Veränderungen im Boden festgestellt werden ist das RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Zukünftige Baumaßnahmen sind durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu begleiten.

7 Oberboden

Oberboden, 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.

8 Öffentliche Kanäle

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 LH Wiesbaden befinden. Eine entwässerungstechnische Planung ist erforderlich.

9 Aartalbahn

Es handelt sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage. Der Regelzug- und Museumsbahnbetrieb ruhen zurzeit. Bei erneuter Aufnahme des Schienenverkehrs muss der künftige Betreiber keine Schallschutzmaßnahmen ergreifen.

10 Bergaufsicht

Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. das Ordnungsamt und die Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

11 Allgemeiner Artenschutz

Nach § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzrodungen sind daher nur außerhalb der Brutzeit zulässig.

12 Besonderer Artenschutz, ökologische Baubegleitung

Es ist verboten wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 NatSchG). Hierzu zählen zum Beispiel die meisten Vogelarten, alle Fledermausarten und Reptilienarten. Bei Rodungsarbeiten und im Rahmen der Baulandfreilegung ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.

Für den Geltungsbereich liegt ein Nachweis der streng geschützten Äskulapnatter aus Juli 2017 vor. Mäh- oder Mulcharbeiten sowie Arbeiten im Rahmen einer Baulandfreilegung sind daher nur nach Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

13 Klimaschutz / erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.

14 Trassen für Telekommunikationslinien

In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Dabei ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

E PFLANZLISTE**1 Heimische Laubbäume**

Bei der Standortwahl bzw. Baumart sind die Grenzabstände nach dem HessNRG nach § 38 einzuhalten.

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

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

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

2 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

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

3.2 Selbstklimmer

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

4 Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung

Charakteristische Pflanzen, die eine hohe Wirksamkeit hinsichtlich des Insektenreichtums entfalten:

Origanum vulgare - Wilder Majoran
 Thymus – Thymian
 Lotus corniculatus – Hornklee