

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Erbenheim-Süd“ im Ortsbezirk Erbenheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung des § 245 c Absatz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198), 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. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
nicht zulässig.

1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten

nicht zulässig.

1.2.2 In den Mischgebieten MI 3b und MI 3c sowie MI 4 bis MI 7 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe und

- Tankstellen

nicht zulässig.

1.3.2 In den Gewerbegebieten GE 1a und GE 2a sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören und
- Lagerhäuser und Lagerplätze

nicht zulässig.

1.3.3 In den Gewerbegebieten GE 1 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

nicht zulässig.

1.3.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.3.5 Die maßgeblichen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der Wiesbadener Sortimentsliste von 2015 (siehe Festsetzung Nr. A 1.4.3) enthalten.

1.4 Sondergebiet (SO) „Einzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ (§ 11 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet SO „Einzelhandel und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ dient der Unterbringung von Einzelhandel in Form eines Nahversorgungszentrums sowie der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

1.4.2 Allgemein zulässig sind:

- Ein Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm, das folgende Einzelhandelsbetriebe beinhaltet:
 - Einen Lebensmittelvollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Hauptsortiment: Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.600 qm, einschließlich eines branchentypischen zentrenrelevanten Randsortiments von 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind unselbstständige Einzelhandelsbetriebe bzw. untergeordnete Nebenbetriebe in baulichem und betrieblich-funktionellem Zusammenhang mit dem Lebensmittelvollsortimenter („Shop-in-Shop“) zulässig.
 - Einen Drogeriemarkt mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 700 qm.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die maßgeblichen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente sind in der Wiesbadener Sortimentsliste von 2015 (siehe Festsetzung Nr. A 1.4.3) enthalten.

1.4.3 Definition der Sortimente / „Wiesbadener Liste“ von 2015

zentrenrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bücher, Spielwaren und Bastelartikel ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung) ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. ▪ Optische Erzeugnisse ▪ Musikalienhandel ▪ Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger ▪ Computer ▪ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** ▪ Geräte der Telekommunikation ▪ Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune etc. ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Einrichtungszubehör ▪ Matratzen / Bettwaren ▪ Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ▪ Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Campingartikel ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher ▪ Antennen / Satellitenanlagen
<p>* Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist abschließend. ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte GMA-Empfehlungen 2015</p>	

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

2.1.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.3 Im Mischgebiet MI 7b darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

2.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, liegt der untere Bezugspunkt an der höhergelegenen Verkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt wird an der Grundstücksmitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche gemessen.

2.3.3 In allen Baugebieten dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 1,0 m überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise

- durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten oder Gebäudeteile um maximal 1,0 m und
- durch Aufzugsüberfahrten um maximal 3,0 m

auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden.

In den Gewerbegebieten GE und im Sondergebiet SO dürfen die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten um maximal 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden.

Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden Anlagen und Aufbauten müssen von den Außenwänden allseitig mindestens um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.

3 Bauweise

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

3.1 Offene Bauweise (o)

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, in den Mischgebieten MI 3b und MI 3c und MI 4 bis MI 7 sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 Abweichende Bauweise (a)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3a ist für die straßenseitige Bebauung einseitige Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.2 Ist eine Baulinie festgesetzt, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß nicht zugelassen werden.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m, überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben. Baugrenzen entlang von öffentlichen Grünflächen oder Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht überschritten werden.

4.4 Im Sondergebiet SO sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Mindestbreite von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI hat die Mindestbreite der Baugrundstücke (Abstand der seitlichen Grundstücksgrenzen) mindestens 4,50 m zu betragen.

6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen

6.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

6.1.2 Unterirdische Garagen sind in den Mischgebieten MI 7b auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.1.3 Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf 20,0 m³ je Grundstück nicht überschreiten. Für Anlagen zu Kraft-Wärme-Kopplung oder zur Verwendung von regenerativen Energien sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bei mindestens fünf Nutzern bis zu einem Brutto-Rauminhalt von max. 75 m³ zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen bis 45,0 m³ pro Grundstück zulässig, sofern es sich bei diesen Nebenanlagen um Lärmschutzmaßnahmen aus einer Kombination von Abstellräumen und Vorrichtungen zur Begrünung handelt.

6.2 Stellplätze innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen

Innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind als notwendige Stellplätze nur offene Stellplätze oder Stellplätze innerhalb von rückwärtigen Gebäuden zulässig.

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

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

7.2 Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege und private Stellplätze festgesetzt. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

7.3 Im Bebauungsplan wird in einem Teilbereich entlang der Berliner Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8 Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.2 Anlagen zur Stromversorgung der Baugebiete sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.

8.3 Unterirdische Hauptversorgungsleitungen für Elektrizität, Telekommunikation, Wasser und Wärme sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - entsprechend des Planeintrags zulässig.

9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Mind. 20 % Vegetationsflächen;
- Mind. 30 % naturnahe Bereiche mit extensiven Wiesenbereichen;
- Mind. 20 % Gehölzfläche;
- Max. 30 % versiegelte Flächen mit seitlicher Entwässerung bzw. teilversiegelte/wasserdurchlässige Flächen einschließlich Spiel- und Funktionsflächen.

Im Bereich der Vegetationsflächen und naturnahen Bereiche sind 25 Laubbäume nach Pflanzliste E, Nr. 1 und 2 (Mindestqualität: Stammumfang 16-18 cm, dreimal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Gehölzflächen sind je 2 qm ein Strauch (Mindestqualität: Höhe 60-100 cm, zweimal verpflanzt, Pflanzliste E, Nr. 3) und je 100 qm ein Baum (Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm, dreimal verpflanzt, Pflanzliste E, Nr. 1 und 2) zu pflanzen. Im Bereich der Spielflächen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten.

Die Herstellung von Flächen und unterirdischen Bauwerken zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Verlegung unterirdischer Leitungen sind zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

9.1.2 Schutzstreifen

Die öffentliche Grünfläche - Schutzstreifen - ist als Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Freizeitnutzung

Im Bereich der privaten Grünfläche - Freizeitnutzung - sind folgende Flächen, die ausschließlich der Nutzung als Spielplatz und der Kinderbetreuung dienen, im aufgeführten Umfang zulässig:

- Mind. 75 % Vegetationsflächen bzw. begrünte Spielflächen und Wiesen-/Weideflächen;
- Max. 15 % teilversiegelte/wasserdurchlässige Flächen (Fallschutzbereiche, Wegeflächen, Platzflächen) und
- Max. 10 % überbaubare Flächen mit baulichen Anlagen (z. B. Spielhäuser, Toilettenanlage, Aufenthaltsräume) mit einer maximalen Höhe von 4,5 m.

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für Spielplätze und Kinderspielflächen zu achten. Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

9.2.2 Gartennutzung

Im Bereich der privaten Grünfläche - Gartennutzung - sind folgende Flächen zulässig:

- Mind. 70 % Vegetationsflächen und
- Max. 30 % teilversiegelte/wasserdurchlässige Flächen (Wegeflächen, Funktions- und Platzflächen).

9.2.3 Grünverbindung

Die private Grünfläche - Grünverbindung ist als Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzliste E, Nr. 3) bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 125 cm ist zulässig. Die Einhaltung dieser Höhe ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

9.3 Ausschluss der Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 8 HBO)

Bei Errichtung von privaten Grünflächen wie Nutzgärten, Hausgärten sowie bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen ist sicherzustellen, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

10 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Wasserflächen

Standortfremde und nicht einheimische Gehölze sowie invasive Arten sind zu entfernen. Bei Neupflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die gedrosselte Einleitung von im baulichen Entwicklungsgebiet anfallendem, nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Verrohrungen und Befestigungen sind lediglich im Bereich von kreuzenden Wegen, Straßen und der Bahntrasse zulässig.

10.2 Flächen für den Retentionsausgleich

Im Bereich der mit „R“ gekennzeichneten Fläche (Flur 53, Flurstück 1194, 1195, 1196) ist als Ausgleich für Eingriffe ins Überschwemmungsgebiet der Retentionsraum durch die Herstellung einer Wiesenmulde mit einem Fassungsvermögen von 150 cbm herzustellen.

11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

Die bestehenden Wiesenflächen innerhalb der Wäschbachaue werden als Flächen für die Landwirtschaft (Extensivwiese) festgesetzt.

12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

12.1 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Straßen- und 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.

12.2 Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser

12.2.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten. Niederschlagswasser von den Grundstücken, welches nicht verwertet oder versickert wird, ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Liter pro Sekunde und Hektar angeschlossener Fläche in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

12.2.2 Für Gewerbebetriebe in den Mischgebieten MI, den Gewerbegebieten GE und im Sondergebiet SO ist im Rahmen der Bauvorlagen ein Nachweis gemäß DWA M 153 (August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) zu führen, sofern das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeführt wird. Dies gilt nicht bei einem Anschluss an den Mischwasserkanal.

12.3 Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser

Der Niederschlagsabfluss im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar zu begrenzen. Auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 (August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) ist die qualitative Unbedenklichkeit der Ableitung nachzuweisen.

12.4 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen der privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

13.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen „P1“) - Gehölzband entlang der südlichen Bahntrasse

Im Bereich der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern „P1“ ist eine freiwachsende und geschlossene, heimische und standortgerechte Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf 40 % der Gehölzfläche „P1“ sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und standortfremde Arten zu entfernen. Im Bereich der verbleibenden 60 % der Fläche sind je 100 qm ein heimischer und standortgerechter Baum nach Pflanzliste E, Nr. 1 und 2 (Pflanzqualität: Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe, dreimal verpflanzt) und je 2 qm ein Strauch nach Pflanzliste E, Nr. 3 (Pflanzqualität: Mindesthöhe 60-100 cm, zweimal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Sträucher auf dem jeweiligen Baugrundstück können angerechnet werden.

13.2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen „P2“) - Gehölzband entlang des Wäschbachs

Im Bereich der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern „P2“ ist eine lockere, freiwachsende und gestufte Gehölzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf 40 % der Gehölzfläche „P2“ sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und standortfremde Arten zu entfernen. Im Bereich der verbleibenden 60 % der Fläche sind mind. 10 heimische und standortgerechte Bäume nach Pflanzliste E, Nr. 1 und 2 (Pflanzqualität: Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm in 1,0 m Höhe, dreimal verpflanzt) und je 4 qm ein Strauch nach Pflanzliste E, Nr. 3 (Pflanzqualität: Mindesthöhe 60-100 cm, zweimal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Leitungskorridore sowie deren Schutzstreifen sind von Gehölzen dauerhaft freizuhalten und als gehölzfreie Vegetationsfläche herzustellen.

Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Sträucher auf dem jeweiligen Baugrundstück können angerechnet werden.

13.3 Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern (Gehölzflächen „P3“) - Gehölzpflanzung im Bereich der Gewerbegebiete

In der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Sträuchern „P3“ sind zweireihige Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- Mindestens je 2 qm ein heimischer und standortgerechter Strauch entsprechend Pflanzliste E, Nr. 3 (Pflanzqualität: Mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

13.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzflächen „P4“)

Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern „P4“ ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei sind mindestens 15 Sträucher (Pflanzqualität: Mindestens dreimal verpflanzt, Mindesthöhe 125 bis 150 cm) und 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung (Pflanzqualität: 18-20 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt, nach der Pflanzliste E, Nr.1 und 2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass zwischen den Baumkronen von 2 ausgewachsenen Bäumen jeweils die eineinhalbfache Kronenbreite freibleibt.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Unterbrechung der Pflanzfläche für eine Zuwegung (Fußgänger / Radfahrer) zum Sondergebiet von der Berliner Straße aus ist in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

13.5 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind nach Planeintrag und mit Bäumen der Pflanzliste E, Nr. 1 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumreihen und im Bereich von Verkehrsflächen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 18-20 cm in 1,0 m Höhe und
- mindestens dreimal verpflanzt.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für Zufahrten, Zugänge und/oder unterirdische Leitungen sind Verschiebungen zulässig.

Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.

Bei innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen ist die Anpflanzung auch auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite bzw. im Wechsel der Straßenseiten zulässig.

13.6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bäume auf privaten Flächen, die durch natürlichen Abgang verloren gehen oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste E, Nr. 1 oder vergleichbarer Arten zu ersetzen (Pflanzqualität: Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20-25 cm in 1,0 m Höhe). Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und dauerhaft zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

13.7 Begrünung von Grundstücken in WA 1 bis WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 13.7.2 Der Mindestanteil, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, beträgt 10 % der Grundstücksfläche. Die Hälfte davon ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste E, Nr. 1 bis 3).
- 13.7.3 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche und bei kleineren Grundstücksteilungen je abgeschlossenem Baugrundstück (Realteilung und WEG-Teilung) ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung nach Pflanzliste E, Nr. 2 zu pflanzen (Pflanzqualität: Mindeststammumfang 14-16 cm in 1,0 m Höhe, dreimal verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten.
- 13.8 Begrünung von Grundstücken in den MI-, GE- und SO-Gebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 13.8.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI, den Gewerbegebieten GE und dem Sondergebiet SO sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, beträgt 10 % der Grundstücksfläche. Die Hälfte davon ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste E, Nr. 1 bis 3). Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung nach Pflanzliste E, Nr. 1 und 2 zu pflanzen (Pflanzqualität: Mindeststammumfang 16-18 cm in 1,0 m Höhe, dreimal verpflanzt) und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Sträucher in den Gehölzflächen „P1“ und „P2“ können angerechnet werden.
- 13.8.2 Angrenzend an die südliche Bahnstrecke und den östlich angrenzenden Wäschbach sind ausschließlich Gehölzflächen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen zu entwickeln.
- 13.8.3 Die anteilige Grundstücksbegrünung kann in Form einer Tiefgaragenbegrünung erfolgen.
- 13.9 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 13.9.1 In den Baugebieten ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: 18-20 cm Mindeststammumfang in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt) nach der Pflanzliste E, Nr.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der unbefestigten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6,0 qm betragen. Zeichnerisch festgesetzte Baumanpflanzungen können angerechnet werden.
- 13.9.2 Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte im Sondergebiet SO und in den Gewerbegebieten GE so zu wählen, dass zwischen den Baumkronen von 2 ausgewachsenen Bäumen jeweils die eineinhalbfache Kronenbreite freibleibt. In Stellplatzanlagen sind die erforderlichen Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen.
- 13.10 Begrünung von Tiefgaragen und anderen nicht überbauten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Tiefgaragen und andere nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkanten der Überdeckung einschließlich der Vegetationstragschicht sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

13.11 Begrünung von baulichen Anlagen

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

13.11.1 Im Sondergebiet SO sind mit Ausnahme von Glasfassaden fensterlose Wandabschnitte und nach Südwesten, Nordwesten oder Westen gerichtete Fassaden mit einer Fläche von mindestens 40 qm mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E, Nr. 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 qm herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

13.11.2 Für die nach Südwesten, Nordwesten oder Westen gerichteten Fassaden im Sondergebiet SO kann ausnahmsweise anstelle einer Fassadenbegrünung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer 5,0 m breiten Gehölzpflanzung entlang der gesamten Baugebietsgrenze, die an den Grünzug angrenzt, zur optisch wirksamen Eingrünung der Fassade zugelassen werden.

Hierbei ist eine geschlossene und freiwachsende Gehölzpflanzung entlang der gesamten Fassadenlänge mit Großsträuchern (je 4 qm ein Strauch mit einer Pflanzqualität von mindestens dreimal verpflanzt, Mindesthöhe 175 bis 200 cm, Pflanzliste E, Nr. 3) und Bäumen (je 100 qm ein Baum mit einer Pflanzqualität von 18-20 cm Mindeststammumfang (StU) in 1,0 m Höhe, mindestens dreimal verpflanzt, Pflanzliste E, Nr. 1 und 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

13.11.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind mit Ausnahme von Glasfassaden fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 40 qm mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E, Nr. 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 qm herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

13.12 Begrünung von Aufschüttungen (Böschungen)

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

Aufschüttungen (Böschungen) im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13.13 Dachbegrünung

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

13.13.1 Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad sind dauerhaft, fachgerecht und mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstrag- und Dränschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, die Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 5 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

13.13.2 In den Gewerbegebieten GE sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von max. 40 qm von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

13.13.3 Im Gewerbegebiet GE 1b ist bei Errichtung von Gebäuden mit einem geneigten Dach (Pulldach) mit einem Neigungswinkel bis 15 Grad und ohne Dachbegrünung ein alternativer Nachweis der Regenwasserrückhaltung im gleichen Umfang der Rückhaltungswirkung auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

14.1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (GF)

Die als „GF“ festgesetzte Fläche ist auf einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

14.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL1)

Die als „GFL1“ festgesetzten Flächen sind auf einer Breite von mindestens 6,0 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

14.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL2)

Die als „GFL2“ festgesetzten Flächen sind auf einer Breite von je 3,0 m beidseits der Achse der unterirdischen Abwasserleitungen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

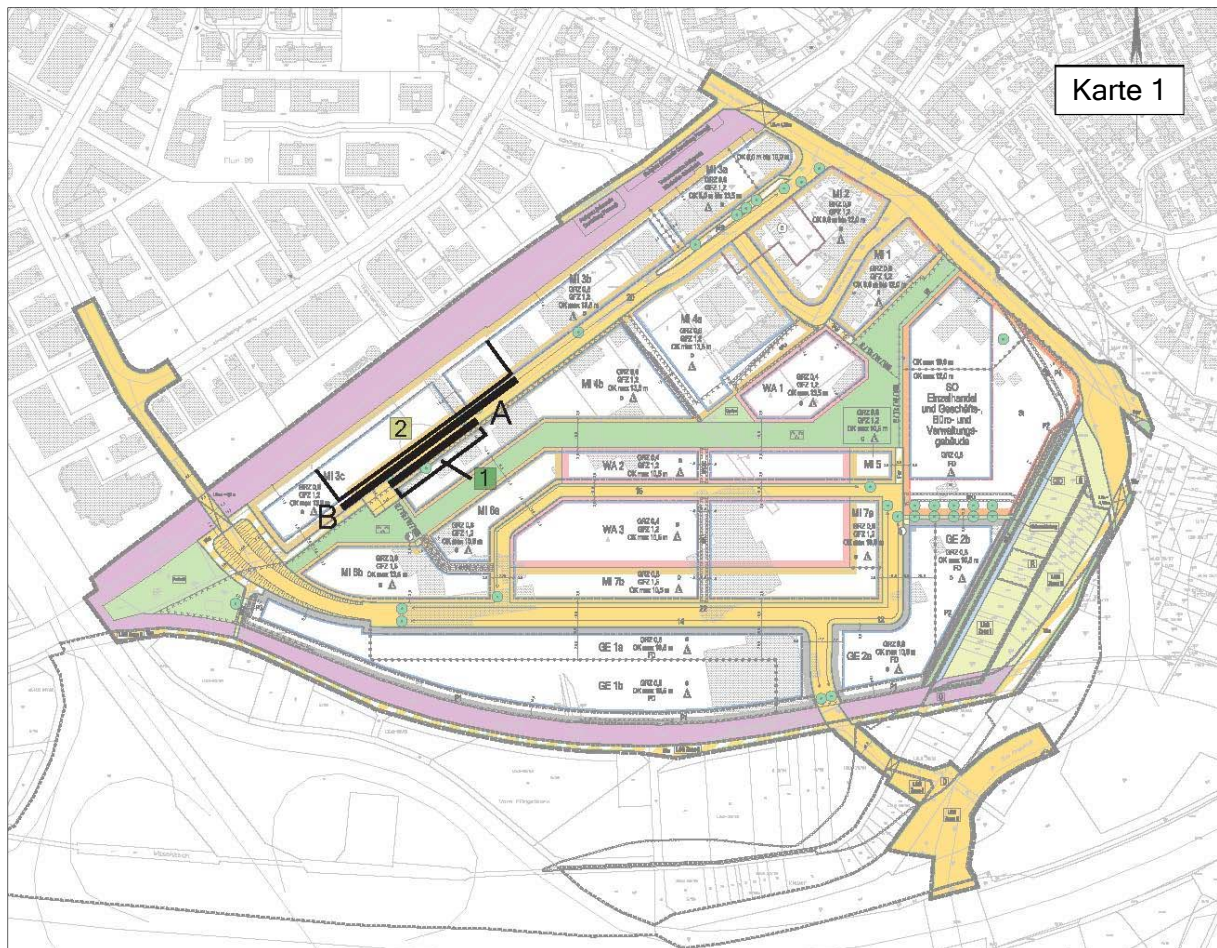
15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Gewerbelärm

15.1.1 Innerhalb der in der Karte 1 (siehe Nr. A 15.1.3) mit „1“ bezeichneten Fläche sind die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) von Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten sowie Sanatorien und von sonstigen Übernachtungsräumen nur dann zulässig, wenn sie keine zu öffnenden Fenster an Fassaden haben, die der in der Karte mit „A“ bezeichneten Linie zugewandt sind.

15.1.2 Innerhalb der in der Karte 1 (siehe Nr. A 15.1.3) mit „2“ bezeichneten Fläche sind die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) von Wohnungen, von Bettenräumen in Krankenanstalten sowie Sanatorien und von sonstigen Übernachtungsräumen nur dann zulässig, wenn sie zu öffnende Fenster ausschließlich an Fassaden haben, die parallel zu der in der Karte mit „B“ bezeichneten Linie ausgerichtet und dieser Linie zugewandt sind.

15.1.3 Karte 1



15.2 Verkehrslärm

15.2.1 Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen

15.2.1.1 Vorkehrungen

Innerhalb der in der Karte 2 (siehe Nr. A 15.2.3) mit „3“ bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenanstalten sowie Sanatorien und sonstigen Übernachtungsräumen an allen Fassaden, die am Tag mit einem Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) oder in der Nacht mit einem Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) beaufschlagt sind, keine zu öffnenden Fenster zulässig.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Schienenverkehr für das Jahr 2025 und zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in den Anlagen 3.1.2 und 2.1.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 16.11.2015 (11038_sct_gut02_151116, Kohlen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG) zum Bebauungsplan.

15.2.1.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung Nr. A 15.2.1.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten oder verglaste belüftete Loggien, die nicht als Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) genutzt werden dürfen, oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird, oder
2. der jeweilige Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag und von nicht mehr als 50 dB(A) in der Nacht verfügt.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Schienenverkehr für das Jahr 2025 und zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in den Anlagen 3.1.2 und 2.1.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 16.11.2015 (11038_sct_gut02_151116, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG) zum Bebauungsplan.

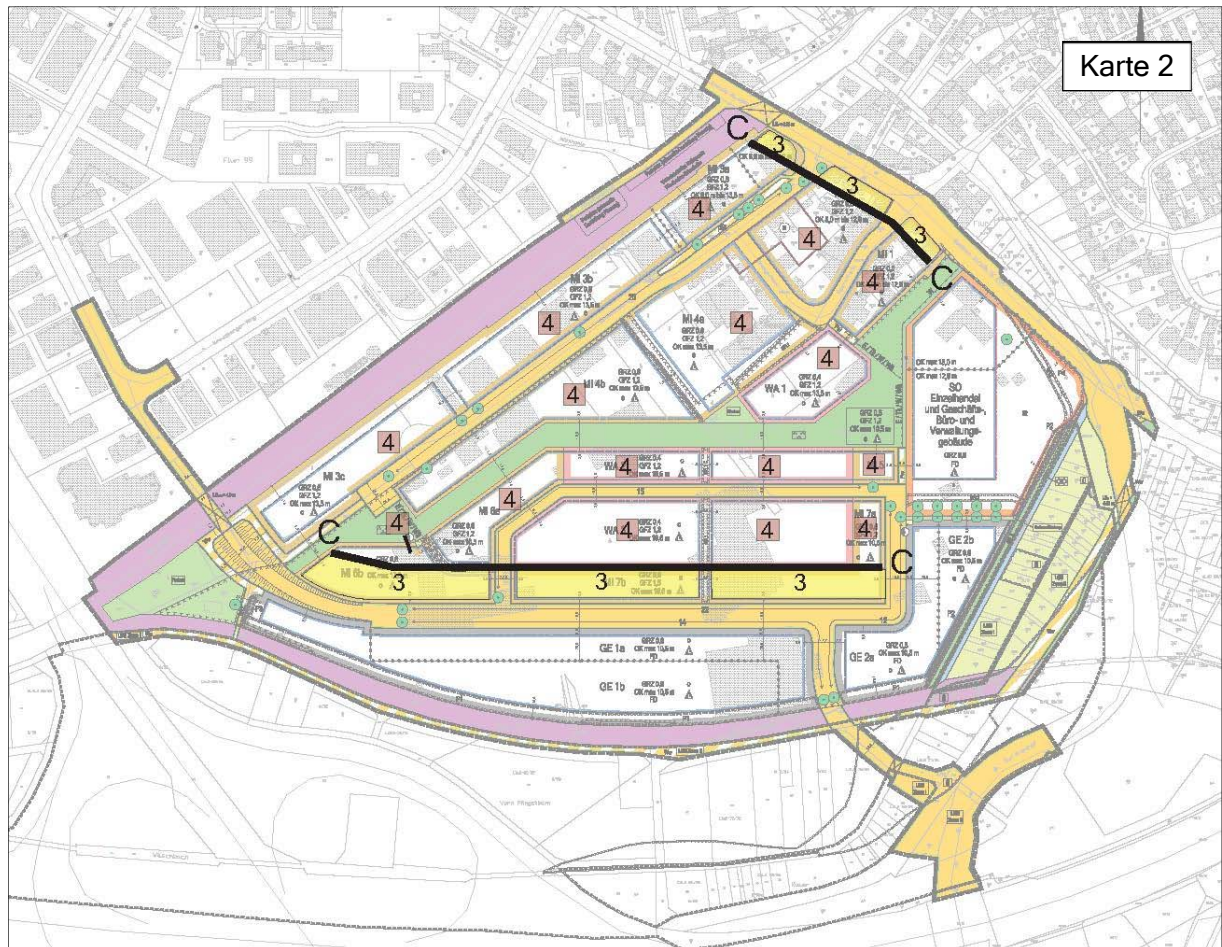
15.2.2 Orientierung der Außenwohnbereiche

Innerhalb der in der Karte 2 (siehe Nr. A 15.2.3) mit „3“ bezeichneten Flächen sind offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) von Wohnungen und Krankenanstalten sowie Sanatorien nur vor Fassaden zulässig, die parallel zu der in der Karte für das jeweiligen Baufeld mit „C“ bezeichneten Linie ausgerichtet und dieser Linie zugewandt sind. An den übrigen Fassaden sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien, die nicht als Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) genutzt werden dürfen, oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in der Mitte der Außenwohnbereiche in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Innerhalb der in der Karte 2 (siehe Nr. A 15.2.3) mit „4“ bezeichneten Flächen sind offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) von Wohnungen und Krankenanstalten sowie Sanatorien nur vor Fassaden zulässig, an denen ein Beurteilungspegel von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag einwirkt. An den übrigen Fassaden sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien, die nicht als Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) genutzt werden dürfen, oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in der Mitte der Außenwohnbereiche in einer Höhe von 2 m ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. In den Erdgeschossen sind offene Außenwohnbereiche von Wohnungen vor Fassaden zulässig, an denen ein Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag einwirkt, wenn die jeweilige Wohnung an dieser Fassadenseite auch über einen geschützten Außenwohnbereich mit einer Mindestgröße von 2 qm verfügt.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Schienenverkehr für das Jahr 2025 und zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in den Anlagen 3.1.2 und 2.1.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 16.11.2015 (11038_sct_gut02_151116, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG) zum Bebauungsplan.

15.2.3 Karte 2



15.2.4 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

15.2.4.1 Vorkehrungen

Aufenthaltsräume, mit Ausnahme der überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume

Innerhalb der in der Karte 3 (siehe Nr. A 15.2.5) mit „5“, „6“ und „7“ bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume, mit Ausnahme der überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mindestens nach den Anforderungen der in nachfolgender Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden.

Überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume

Innerhalb der in der Karte 4 (siehe Nr. A 15.2.6) mit „6“ und „7“ bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mindestens nach den Anforderungen der in nachfolgender Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
5	III	> 60,0 bis ≤ 65,0
6	IV	> 65,0 bis ≤ 70,0
7	V	> 70,0 bis ≤ 75,0

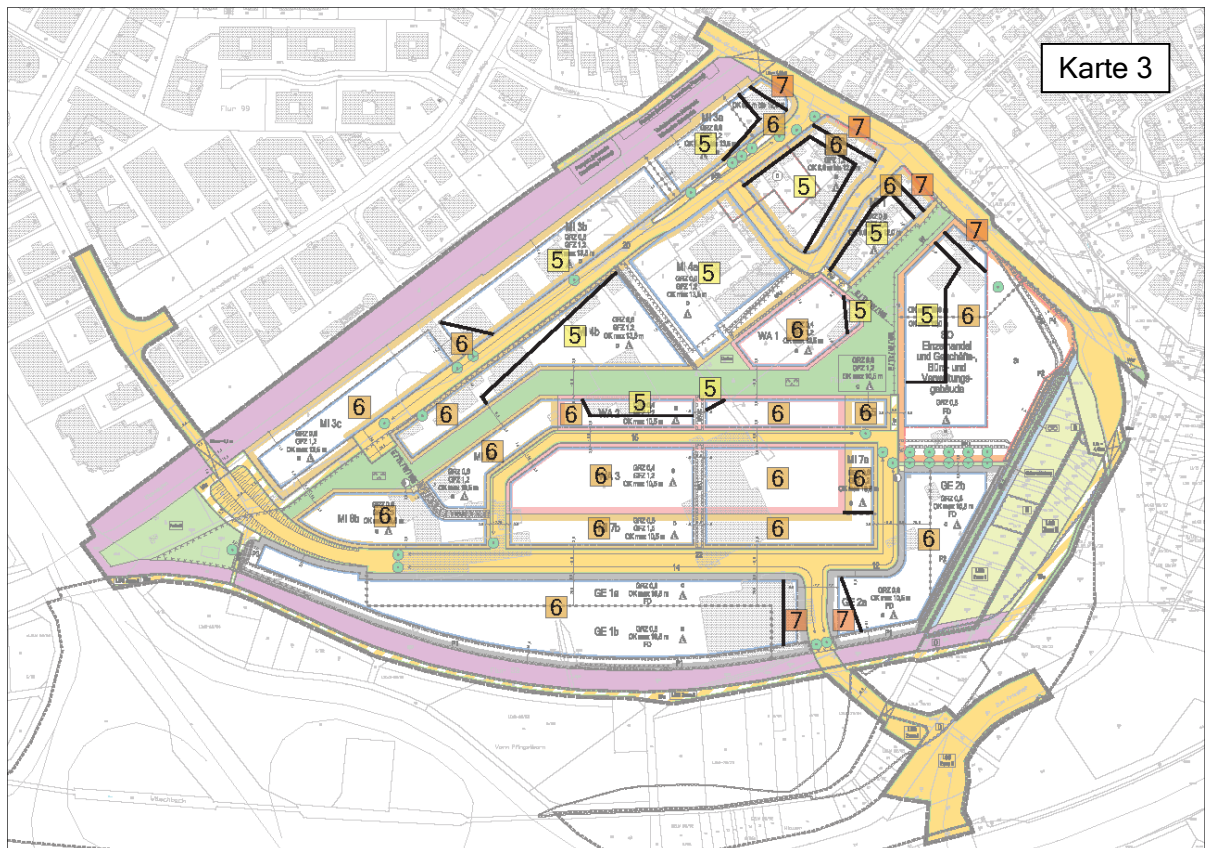
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu ermitteln.

15.2.4.2 Ausnahme

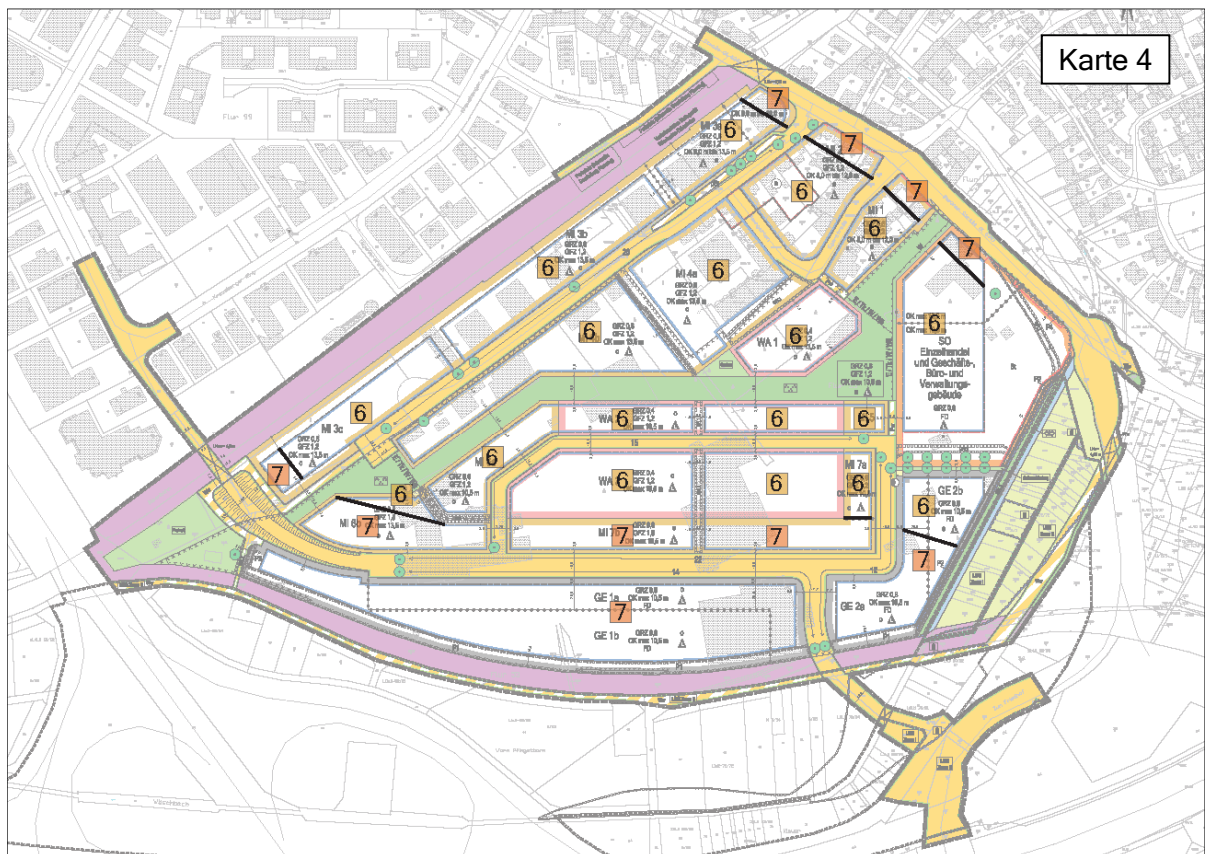
Von der Festsetzung Nr. 15.2.4.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) reduziert werden.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Schienenverkehr für das Jahr 2025 und zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in den Anlagen 3.1.2 und 2.1.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 16.11.2015 (11038_sct_gut02_151116, Kohlen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG) zum Bebauungsplan.

15.2.5 Karte 3



15.2.6 Karte 4



15.2.7 Fensterunabhängige Belüftung

15.2.7.1 Vorkehrungen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume nach DIN 4109-1: 2018-0 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) von Wohnungen, für alle Bettenräume in Krankenanstalten sowie Sanatorien und für alle sonstigen Übernachtungsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

15.2.7.2 Ausnahme

Von der Festsetzung Nr. A 15.2.7.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass der Aufenthaltsraum nach DIN 4109-1: 2018-01 vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mindestens ein Fenster an einer Fassade mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von nicht mehr als 50 dB(A) hat.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Schienenverkehr für das Jahr 2025 und zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in den Anlagen 3.1.2 und 2.1.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 16.11.2015 (11038_sct_gut02_151116, Kohlen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG) zum Bebauungsplan.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und im Sondergebiet SO sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet GE 1b Gebäude mit einem geneigten Dach (Pulldach) mit einem Neigungswinkel bis 15 Grad zugelassen werden.

1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

1.2.1 Die Gauben, Einschnitte und Zwerchgiebel einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Dacheinschnitt, Schlepp- und Flachdachgauben dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden, Dachgeschoss und Oberkante Gaube. Zwerchgiebel und Satteldachgauben dürfen eine Höhe von 3,25 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden, Dachgeschoss und Oberkante Gaube. Eine zweite Reihe Gauben ist nicht zulässig.

- 1.2.2 Die Seitenwände von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2,0 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Bei Mansardendächern beträgt dieser Abstand mindestens 1,0 m, wenn die Gaubenachse sich auf die darunterliegende Fensterachse bezieht. Ausnahmsweise können die Seitenwände von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln von Giebeln, Graten und Kehlen 1,0 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein, bei Mansardendächern 0,5 m.
- 1.2.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 1.2.4 Je Einzelhaus- oder Doppelhausgebäude sowie je Hausgruppe ist nur eine Gaubenform oder eine Form von Dacheinschnitten zulässig.
- 1.2.5 Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte max. Höhe nicht überschreiten.
- 1.2.6 Auf Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Auf geneigten Dächern sind die Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- 1.3 Drempe
- 1.3.1 Bei geneigten Dächern ist ein Drempe (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.
- 1.4 Fassaden und Brandwände
- 1.4.1 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen. Soweit sie nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen.
- 1.4.2 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.
- 1.5 Garagen
- 1.5.1 Bei Garagenzeilen ist einem Geländegefälle durch höhenmäßige Staffelung der Garagen innerhalb der Zeile Rechnung zu tragen. Bauformen, Tore und Wandoberflächen von Garagen müssen innerhalb von Garagenzeilen (mehr als zwei aneinandergebaute Garagen) aufeinander abgestimmt sein.
- 1.6 Einfriedungen
- 1.6.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nicht, soweit es sich um historische Anlagen oder um Stützmauern handelt.

In den Gewerbegebieten GE und dem Sondergebiet SO können ausnahmsweise Einfriedungen bis 2,0 m zugelassen werden, sofern auf der jeweiligen Außenseite der

Einfriedung auf der gesamten Länge eine ausreichende Begrünung in Form einer mindestens 1,50 m hohen Gehölzpflanzung sichergestellt ist.

1.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.7 Werbeanlagen

1.7.1 Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.7.2 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.

1.7.3 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht überdecken oder überschneiden.

1.7.4 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig. Dies gilt nicht für freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Stelen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Fassadenseite, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

1.7.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3,0 m.

1.7.6 Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.7.7 Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig.

1.7.8 Werbeanlagen sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 3, den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 und den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nur auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, an Stützmauern und an Gebäuden zulässig.

1.7.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 1,0 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 2,5 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 dürfen Werbeanlagen eine Flächengröße von 5,0 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

1.7.10 Im Sondergebiet SO sind an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen in Form von 3 Fahnenmasten und einer Stele zulässig.

1.7.10.1 An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade mit dem Haupteingang bis zu einer Flächengröße (des Schildes, des Transparents oder der Tafel) von jeweils maximal 11,0 qm zulässig. An den nach Südwesten, Nordwesten oder Westen gerichteten Fassaden sind keine Werbeanlagen zulässig. An den übrigen Fassadenseiten sind an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 7,5 qm pro Fassade zulässig.

1.7.10.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen allseitig bedruckt oder beklebt sein.

Es sind maximal 3 Fahnenmaste zu Werbezwecken zulässig. Die Höhe von Fahnen und Masten wird auf jeweils maximal 7,5 m über natürlichem Gelände beschränkt.

Es ist maximal 1 Stele zu Werbezwecken zulässig. Die Höhe der Stele wird auf maximal 8,0 m über natürlichem Gelände und die Flächengröße auf 15,0 qm beschränkt.

1.8 Technische Anlagen

1.8.1 Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebieten in die Gebäudehülle zu integrieren. Dies gilt nicht für die in der Festsetzung Nr. A 2.3.3 geregelte Ausnahme für technische Aufbauten auf Dachflächen.

2 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1 Begrünung von Vorgärten in den WA-, MI- und GE-Gebieten

2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.1.2 Die Begrünung soll ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten in den WA-, MI- und GE-Gebieten

2.2.1 Bauliche Anlagen in Vorgärten sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten sowie Holz-Pergolen, die der Gartengestaltung dienen.

2.2.2 Abweichungen können zugelassen werden für

- bauliche Anlagen, wenn ihre Oberkante einschließlich der Bodenaufschüttung für die Begrünung nicht über die natürliche oder genehmigte Geländehöhe hinausragt.

2.2.3 Die Befestigung von Vorgartenflächen darf nur im notwendigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

2.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sollen so aufgestellt werden, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.4 Abgrabungen

Flächen von Abgrabungen, die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 0,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 0,50 m über natürlichem Gelände liegen.

2.5 Herstellungsfrist

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt 2 Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand:

Der Großteil des Bebauungsplans erfasst ein ehemals als Altlast festgestelltes Flurstück (ehemaliges Betonwerk; Flur 53, Flst. 5/2); dieses wurde in der Vergangenheit intensiv umwelttechnisch erkundet und nachfolgend nach Vorgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde saniert (Bodenluft und Grundwasser). Die Altlast wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.12.2002 aufgehoben. Zum Zeitpunkt Juni 2016 erfolgt noch die Überwachung des Grundwassers, das bodenschutzrechtliche Verfahren ist nicht abgeschlossen. Bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen bzw. im Rahmen nachgeschalteter Verfahren ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Daher erfolgte eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen X X X) des Areals.

Für die Fläche Bahnstraße 19 (ehemaliges Bahnbetriebsgelände) wurden nur geringe, punktuelle Schadstoffgehalte für Blei, Nickel und PAK nachgewiesen. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 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 Schadstofffreiheit des Untergrundes 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.

**2 Denkmäler nach Landesrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) der Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind nach § 13 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

**3 Bahnanlagen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Gebiet befinden sich bestehende Bahnanlagen: Im Norden verläuft die Trasse der Ländchesbahn, im Süden die Gleistrasse des Anschlussgleises der Clay Kaserne.

Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 Überschwemmungsgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (§ 9 Abs. 6 a) BauGB)

Die südöstliche Flanke des Geltungsbereichs entlang des Wäschbachs liegt innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets „Salzbach“ (Gewässerkennung FKZ 2512, Staatsanzeiger 06/2003, Seite 573 vom 02.01.2003). Die besonderen Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Stellplatzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 91 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 (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 28 HDSchG).

4 Versorgungsleitungen

4.1 Entwässerung

Entlang der öffentlichen Abwasser- und Regenwasserkanäle ist ein Schutzstreifen in einer Breite von je 3,0 m beidseits der Achse von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

4.2 Stromversorgung

Entlang von 1-kV und 20-kV Kabeln des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb von Schutzstreifen, deren Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3,0 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige

Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich von Schutzstreifen sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (August 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin) verwiesen.

Nach VDE 105 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ (10. Auflage 2010, VDE-Verlag, Berlin) muss bei Bauarbeiten und nichtelektrotechnischen Arbeiten stets ein festgelegter Abstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Dieser Abstand ist beim Netzbetreiber einzuholen. Dies gilt auch für die Fernmeldetrassen.

4.3 Gas- und Wasserversorgung

Für Gas- und Wasserleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von je 2,0 m links und rechts der Leitungsmittelpunkt freizuhalten. Für Wärmeleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von je 2,0 m links und rechts der Außenkante der Leitungen freizuhalten.

4.4 Die Zugänglichkeit / Anfahrbarkeit für die Ver- und Entsorgungsträger ist jederzeit zu gewährleisten.

5 Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen

Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

6 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sein können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Vogel- und Fledermausarten sein.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und der Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen vor Baufeldräumung, Abriss von Gebäuden, Sanierungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen durchzuführen:

- Grundsätzlich sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen.

- Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, sind die Niststätten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Vogelbrutzeit zu verschließen und die Brutplätze vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen (Formsteine, Nistkästen, Dachkästen, etc.). Bei Neubaumaßnahmen sollten künstliche Fledermausquartiere (Bausteine, Fledermauskästen) und Nistgelegenheiten für die beiden genannten Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder den Dachbereich eingebaut werden.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an Fassaden und insbesondere an Glasflächen sind geeignete Materialien und Elemente (bspw. Markierungen, Folien, strukturierte Glasflächen) aufzubringen oder eine Fassadenbegrünung vorzuzulassen.

Werden Verbotstatbestände des Artenschutzrechts berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Baulichkeiten müssen durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören:

- 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.
- Zäune sollen einen Abstand von 10 cm zur natürlichen Geländeoberfläche nicht unterschreiten, um Kleintiere in ihrem Aktionsradius nicht einzuschränken.
- Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

8 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

9 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet westlich des Wäschbachs liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 4. Durch Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge ist eine Beeinträchtigung der Heilquelle möglich. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) ist zu beachten.

10 Immissionen (§ 2 Abs. 2 24. BImSchV)

10.1 Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Bundesautobahn A 66 und der Bundesstraße B 455. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

10.2 Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach an vorhandenen Gebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs

In der Umgebung des Geltungsbereichs besteht an einigen vorhandenen Gebäuden aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf baulich nicht geänderten Straßen, des Umbaus des Einmündungsbereichs des nördlichen Knotenpunkts Berliner Straße / Kreuzberger Ring und der Errichtung einer Lichtsignalanlage am nördlichen Knotenpunkt Berliner Straße / Kreuzberger Ring bei übertragener Anwendung der Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für eine wesentliche Änderung von Straßen Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. Dieser Anspruch besteht an folgenden Gebäuden:

- Berliner Straße 214, 215, 216, 217, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231
- Kreuzberger Ring 35, 37, 39, 41, 43, 45 und 76

Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden auf Antrag bei der Landeshauptstadt Wiesbaden in einem nachgelagerten Verfahren gemäß den Vorgaben der 24. BImSchV festgelegt. Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- Schalltechnische Verbesserung der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen, soweit erforderlich,
- Austausch der Fenster von Aufenthaltsräumen, soweit erforderlich,
- Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftung in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, soweit erforderlich.

11 Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG i. V. m. § 15 LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, weswegen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich wird, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten sollten. Im vorliegenden Fall beträgt die Bemessungshöhe (Flughafenbezugspunkt) 138,5 m ü. NN.

12 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen 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 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung

(Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

13 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

14 Rechtsvorschriften

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

15 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wird, handelt ordnungswidrig.

16 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

16.1 Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1).

16.2 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ > 0,7) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

17 Einsatz von Baukränen

Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

E PFLANZLISTE

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
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Aesculus hippocastanum	Roskastanie

2 Laubbäume II. und III. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre (in Sorten)	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata (in Sorten)	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare*	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus*	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

*Giftpflanzen, nicht geeignet für Kinderspielplätze

4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

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

Selbstklimmer

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