

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan  
„Platter Straße - Emser Straße“  
im Ortsbezirk Nordost

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 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 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	4
2.3	Höhe baulicher Anlagen (GH).....	5
3	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Bauweise .....	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
4	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Nebenanlagen .....	6
4.2	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen .....	6
5	<b>Ver- und Entsorgungsleitungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Bauweise .....	6
6	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>7</b>
6.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
6.2	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
6.3	Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen.....	7
6.4	Dachbegrünung .....	8
6.5	Fassadenbegrünung.....	8
6.6	Befestigte Flächen .....	8
6.7	Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten .....	8
6.8	Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten (Haussperling).....	8
6.9	Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Fledermausarten (Zwergfledermaus) .....	8
6.10	Ökologische Baubegleitung für geschützte Vogel- und Fledermausarten .....	9
6.11	Ökologische Baubegleitung für besonders erhaltenswerte Bestandsbäume.....	9
6.12	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	9
7	<b>Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> .....	<b>9</b>
7.1	Schalldämmung der Außenbauteile.....	9
7.2	Einhausungen.....	11
7.3	Ausführung von Fahrbahnoberflächen von Tiefgaragenzufahrten.....	11

<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>12</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
1.1	Fassaden .....	12
1.2	Werbeanlagen .....	12
2	Einfriedungen .....	12
3	Grundstücksfreiflächen .....	13
4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser .....	13
<b>C</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>14</b>
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	14
2	Denkmalschutz .....	14
3	Heilquellenschutz .....	15
<b>D</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>16</b>
1	Sicherung von Bodendenkmälern .....	16
4	Kampfmittel .....	17
5	Bodenschutz .....	18
6	Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen .....	18
7	Artenschutz .....	19
8	Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere .....	19
9	Klimaschutz .....	20
10	Stellplatzsatzung .....	20
11	Baumschutzsatzung .....	20
12	Gestaltungssatzung .....	20
13	Ordnungswidrigkeiten .....	20
<b>E</b>	<b>PFLANZLISTE .....</b>	<b>22</b>

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

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

**Mischgebiet**  
(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbau-  
betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3  
BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

**2.1.1** Im Teilgebiet MI1 des Mischgebiets darf die festgesetzte GRZ durch die  
Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch  
die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3  
BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

**2.1.2** Im Teilgebiet MI2 des Mischgebiets darf die festgesetzte GRZ durch die  
Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4  
Satz 1 Nr. 1 BauNVO) und durch die Grundflächen der Nebenanlagen ein-  
schließlich ebenerdiger Terrassen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) bis zu  
einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 20 BauNVO, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

**2.2.1** Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 Bau-  
NVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen ein-  
schließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer  
Umfassungswände einzubeziehen.

**2.2.2** Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sowie Stellplätze  
und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflä-  
che unberücksichtigt.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.3.1 Die Gebäudehöhe (GH) wird durch den zulässigen Höchstwert bestimmt und auf die Ebene Normalhöhennull (NHN) bezogen.
- 2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen).
- 2.3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen.
- 2.3.4 Im Teilgebiet MI1 des Mischgebiets ist aus technischen Gründen (z. B. notwendige Aufzugsüberfahrten) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 2,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die betreffenden Bauteile müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1.1 In der abweichenden Bauweise (a1) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 75 m Gesamtlänge zulässig.
- 3.1.2 In der abweichenden Bauweise (a2) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 25 m Gesamtlänge zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  

Baugrenzen können auf jeweils zwei Gebäudeseiten durch Balkone um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden, wenn die Balkone nicht über die seitlichen Gebäudefluchten hinausstritt.

- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 4.1 Nebenanlagen  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 4.1.1 Im Bereich der Flurstücke 15/1 und 15/2 sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.
- 4.1.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 4.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2.1 Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2.2 Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  
- 5 Ver- und Entsorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.1 Bauweise  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)
- 6.1 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Auf der im Plan eingetragenen Pflanzfläche P1 sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern flächig zu bepflanzen. Unter der Bedingung, dass eine Mindestgröße der Pflanzfläche von 110 m<sup>2</sup> nicht unterschritten wird, sind die Abgrenzungen der Pflanzfläche veränderbar. Davon ausgenommen sind die Seiten der Pflanzfläche, die in Richtung von Grundstücksgrenzen liegen.
- Auf der im Plan eingetragenen Pflanzfläche P2 sind die vorhandenen Stützwände mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste E flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 6.2 **Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamts der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.
- Darüber hinaus sind innerhalb der „Fläche zum Erhalten“ die bestehenden Laubbäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 **Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen**
- 6.3.1 **Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum** (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) gemäß Pflanzliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Bäume werden angerechnet.
- 6.3.2 **Überdeckung von Tiefgaragendächern**
- Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von im Durchschnitt mindestens 0,55 m zu überdecken, als intensive Dachbegrünung zu gestalten und mit mindestens 8 kleinkronigen Bäumen (Mindestpflanzgröße 14/16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) oder 16 Sträuchern (nur Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Größe 125 bis 150 cm) gemäß Pflanzliste E zu bepflanzen. Im Bereich der Baumstandorte ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m vorzusehen.

6.4 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen einer Dachneigung unter 10° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, ausgenommen Teilflächen, die für folgende Zwecke benötigt werden: Technikaufbauten auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

6.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände, Brandwände und Hofmauern sind ab einer Größe der Fläche ohne Fenster von 150 m<sup>2</sup> mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste E flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Ausgenommen davon sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterstehen.

6.6 Befestigte Flächen

6.6.1 Stellplätze und Zufahrten

Ebenerdige Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb der Teilgebiete MI2 des Mischgebiets mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Davon ausgenommen sind Rampen und Zufahrten von Tiefgaragen.

6.6.2 Befestigte Freiflächen

Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern. Wege dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

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

6.8 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten (Haussperling)

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

6.9 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Fledermausarten (Zwergfledermaus)

Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen zu ersetzen. Die Kästen sind an einer nicht direkt beleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder an vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier An-

flug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

#### 6.10 Ökologische Baubegleitung für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1. März bis 30. September (Avifauna) und vom 1. März bis 30. Oktober (Fledermausarten) sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Vor Beginn der Brutphase (1. März) sind Einflugmöglichkeiten an den von Baumaßnahmen oder Abriss betroffenen Gebäuden zu verschließen.

#### 6.11 Ökologische Baubegleitung für besonders erhaltenswerte Bestandsbäume

Für zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume im direkten Umfeld von Baumaßnahmen ist während der Abriss- und Bauarbeiten eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

#### 6.12 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

### 7 Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 7.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der DIN 4109-1:2018-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen in Abhängigkeit von der Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel (Spalte  $L_a$  dB(A)) zu dimensionieren:

Tabelle: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Immissionsort	Objekt-Nr. (Fassade)	Fassade	$L_a$ in dB(A)
Neubau Wohnhaus	1;B	S	70
Tochter Hotel Oranien	2;B	S	59
Ersatzbau Hotel Oranien	3;A	N	63

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

Lobby Hotel Oranien	4;A	SO	64
Hotel Oranien Bestand	5;A	NO	75
Hotel Oranien Trakt	6;F	NO	75
Emser Straße 7	7;A	S	71
Emser Straße 5	8;B	S	72
Emser Straße 3	9;B	S	72
Emser Straße 1	10;B	SO	73
Philippbergstraße 8	11;E	N	66
Philippbergstraße 6	12;C	N	68
Philippbergstraße 4	13;C	O	71
Philippbergstraße 2	14;B	N	72
Platter Straße 4	15;C	N	75

Abbildung: Informelle Darstellung der Objektnummern und der Lärmpegelbereiche im Plangebiet



Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebädefassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche von mehr als 50 dB(A) erreicht werden, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese nicht über ein Fenster an einer den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Im erstgenannten Fall sind die schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen.

Die Dimensionierung der Außenbauteile an Fassaden, die nicht tabellarisch gelistet sind, ist dem Schallgutachten zu entnehmen und ansonsten im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises festgestellt wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 7.2 Einhausungen

Die im nördlichen Teil des MI1-Gebiets geplante Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben.

Die Innenseiten der Einhausung sind wegen der Minderung der Schallreflexionen schallabsorbierend zu verkleiden. Das Garagenrolltor sowie evtl. geplante Regenrinnen sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszubilden.

Die im südlichen Teilbereich des MI1-Gebiets geplante Tiefgaragenzufahrt ist, bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens, durch ein Tor vollständig geschlossen zu halten. Zusätzlich ist im Bereich der Einfahrten die Decke in einem Abstand von mindestens 10 m, gemessen ab Hinterkante Tor, vollständig schallabsorbierend zu verkleiden.

Für die Umfassungsbauteile der Einhausungen sind folgende bewertete Mindestschalldämmmaße im eingebauten Zustand erforderlich:

Außenwand:  $R'w \geq 25$  dB; Dach:  $R'w \geq 25$  dB; Rolltor:  $R'w \geq 12$  dB.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren sind die Schalldämmmaße durch Prüfzeugnisse der Hersteller zu belegen.

## 7.3 Ausführung von Fahrbahnoberflächen von Tiefgaragenzufahrten

Die Oberflächen der Fahrgassen von Tiefgaragenzufahrten sind in Asphalt auszuführen.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

**(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))**

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1.1 Fassaden**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Fassaden der Gebäude sind im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Bezug auf das gesamte Gebäude im Mittel einen Hellbezugswert von 30 nicht unterschreiten. Ausgenommen davon sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

**1.2 Werbeanlagen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

1.2.3 Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.2.4 Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.2.5 Unabhängig von ihrer Größe ist für Werbeanlagen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

**2 Einfriedungen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten; davon ausgenommen sind Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten.

**3 Grundstücksfreiflächen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

**4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**  
(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche sowie gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**C KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))**1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des sogenannten „Arsenbelastungsgebiets“ der LH Wiesbaden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen. Im Verlauf von Erd- und Baumaßnahmen ist seitens des Vorhabenträgers die Problematik durch Benennung und Festschreibung geeigneter Maßnahmen entsprechend darzustellen und zu lösen.

Bei Anfallen von Erdaushub (Überschussboden) ist dieser zu beproben und insbesondere auf Belastungen durch Arsen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Belastungen sind bei Erdarbeiten die hierzu gängigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft - BGR 128, Technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 534). Weitere Informationen erteilt hierzu das RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde. Eine Flächenbezeichnung gemäß § 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 der 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.

**2 Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die gekennzeichneten Bauten der Emser Straße 1, 3, die Platter Straße 2, 4 und die Philippsbergstraße 2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb von zwei denkmalgeschützten Gesamtanlagen (i. S. d. § 2 Abs. 3 HDSchG). Alle an die Philippsbergstraße angrenzenden Flurstücke zählen zu der Gesamtanlage VI „Philippsberg“. Die übrigen Flurstücke liegen vollständig innerhalb der Gesamtanlage VII „Nordwestliches Villengebiet“. Im Bebauungsplan wurden die

Abgrenzungen der als Gesamtanlage geschützten Bereiche als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

### **3 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B2 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

**D HINWEISE****1 Sicherung von Bodendenkmälern**  
(§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

**2 Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 18 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen abzufragen und Entwurfsplanungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 13 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet. Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen können mit Bußgeldern bis zu 500.000,00 Euro (fünfhunderttausend) geahndet werden.

**3 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung**

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe, der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen, von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz

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

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

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

#### **4 Kampfmittel**

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet, ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei weiteren zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

## 5 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z. B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen. Dies gilt insbesondere im Bereich von zum Erhalt festgesetzten oder nach Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäumen.

## 6 Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005) sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen. Um den Erhalt der besonders erhaltenswerten und stadtbildprägenden Buche im Bereich der Emser Straße 9 (Baumnr. 71) sicherzustellen, ist für diesen Bestandsbaum eine zusätzliche Wasserversorgung, wie beispielsweise durch das anfallende Regenwasser von dem Dach des neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem gleichen Grundstück, sicherzustellen.

## **7 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.<sup>1</sup> Die dort getroffenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweise aufgenommen. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Bau- und Feld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Funde von besonders und streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

## **8 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere**

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

---

<sup>1</sup> Plan Ö, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Hotel Oranien“ Wiesbaden, Ortsbezirk Nordost, Biebertal, März 2018.

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.

**9 Klimaschutz**

Zur Reduktion der bioklimatischen Belastung innerhalb der Mischgebiete, sollen zusätzlich zu den landesrechtlichen Festsetzungen bei der Farbgebung der Gebäudefassaden auch bei der Farbwahl der Oberflächenbeläge möglichst helle Farben zum Einsatz kommen.

**10 Stellplatzsatzung**  
(§§ 52 und 91 Abs. 1 HBO)

Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

**11 Baumschutzsatzung**  
(§ 12 Abs. 2 BNatschG)

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

**12 Gestaltungssatzung**  
(§ 91 Abs. 1 HBO)

Die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

**13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Ge-

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

wässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**E PFLANZLISTE**

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten.  
Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

**Laubbäume 1. Ordnung:**

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Tilia tomentosa	Silberlinde
Aesculus hippocastanum `Baumannii`	Gefüllt-blühende Rosskastanie
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie`	Nichtfruchtende Straßenesche

**Laubbäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grauerle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triancanthos `Skyline`	Dornenlose Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuch
Quercus palustris	Sumpfeiche

**Sträucher für intensive Dachbegrünung**

Buddleja davidii und Sorten	Sommer-Flieder
Corylopsis bodinieri	Liebesperlenstrauch
Corylus avellana	Hasel
Cornus kousa	Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Deutzia magnifica	Hoher Sternenstrauch
Euonymus alatus	Korkflügelstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hibiscus syriacus und Sorten	Eibisch
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“

Spiraea arguta  
Syringa vulgaris und Sorten  
Taxus baccata  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Weigelia hybriden und Sorten

Spierstrauch  
Flieder  
Eibe  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball  
Weigelie

**Kletterpflanzen**

Clematis in Arten und Sorten  
Lonicera in Arten und Sorten

Waldrebe in Arten und Sorten  
Geißblatt in Arten und Sorten