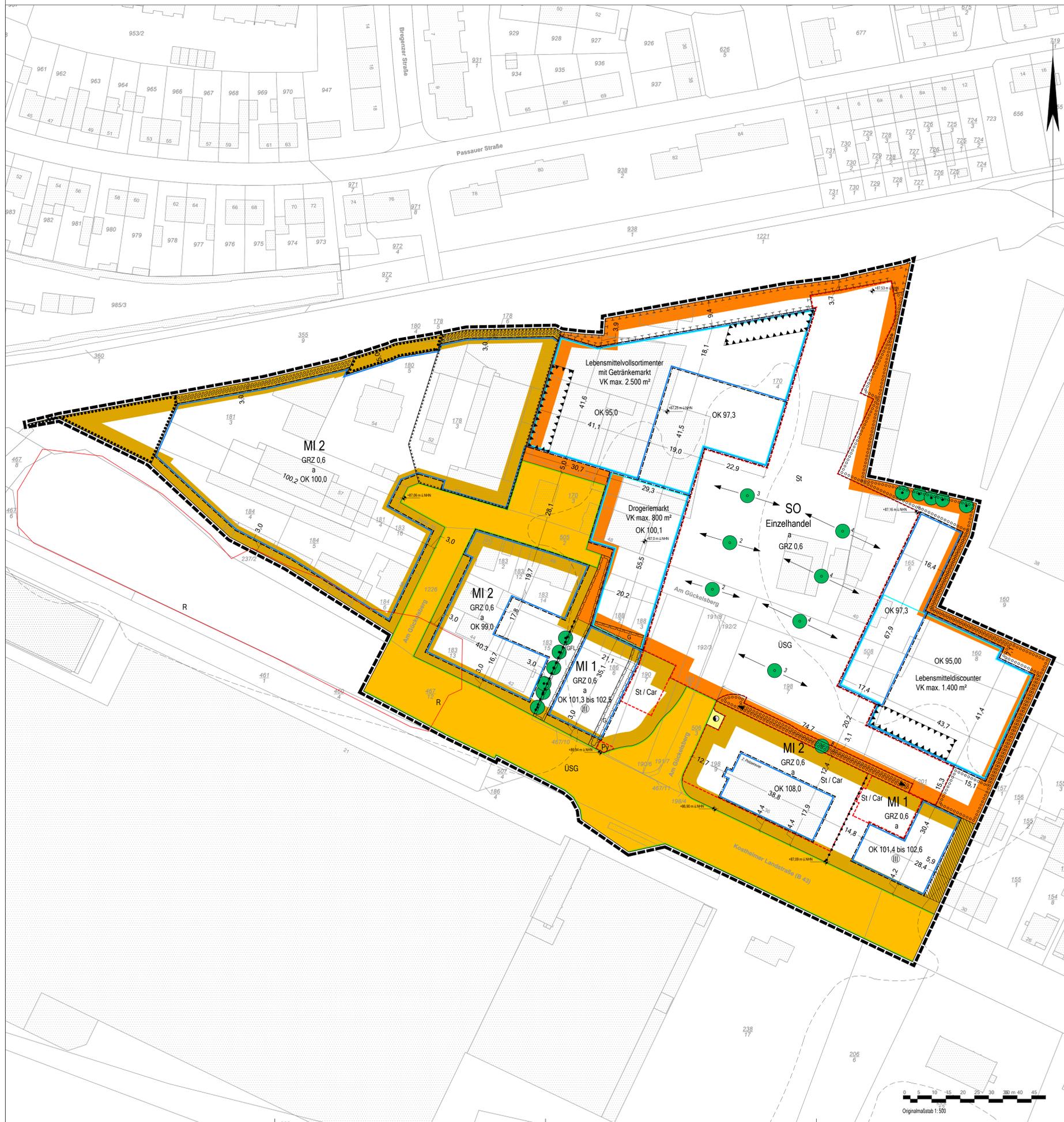


# PLANZEICHNUNG



# ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet Einzelhandel (siehe textliche Festsetzungen)
  - MI 1 Mischgebiet, Teilgebiet 1 (siehe textliche Festsetzungen)
  - VK max. Bereich mit Verkaufsfächenbegrenzung
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - OK 97,3 Höhe der Oberkante in m über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß
  - OK 101,4 bis 102,6 Höhe der Oberkante in m über Normalhöhennull (ü.NHN) als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
  - Elektrizität
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)
  - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Erhalten von Bäumen
  - Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
  - St / Car Stellplatz / Carport
  - Py Pylon (Werbeanlage)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
  - Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Anlieferung (siehe textliche Festsetzungen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung
  - Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Kennzeichnungen**
- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Nachrichtliche Übernahme**
- USG Amtliche Überschwemmungsgrenze HW 100 in der Karte Nr. RH 073 zur Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79/04.01
  - R Grenze des extremen Überschwemmungsgebietes H/Wextrem aus Hochwasserrisiko-Managementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2)
- Darstellungen**
- Geländehöhe, Höhenangabe in m über Normalhöhennull (ü.NHN)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- 1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel**
- Das SO Einzelhandelsgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Einzelhandel in Form eines Nahversorgungsstandortes mit dem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs (§ 11 BauNVO). Allgemein zulässig ist der Einzelhandel in den zentralen Sortimenten:
- Nahrungs- und Genussmittel,
  - Gesundheit, Körperpflege,
  - Bekleidung,
  - Schuhe,
  - Haushaltswaren, GPK\*,
  - Kleinmobilmärkte,
  - Heimtextilien,
  - Apothekewaren.
- Allgemein zulässig sind außerdem
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften mit Außenbewirtschaftung,
  - Wohnungen.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen zulässig. Wohnungen werden nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.
- 1.2 Mischgebiet (MI)**  
(§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- 1.2.2 In den Teilgebieten MI 1 des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur in den Erdgeschossen zulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.2.3 In den Teilgebieten MI 2 des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.1.1 Innerhalb des SO Einzelhandels darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)**  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
- 2.2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über der Ebene Normalhöhennull (ü.NHN) abzutragen.
- 2.2.2 Als Höhe der OK der baulichen Anlage gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberem Abschluss des Daches (einschließlich Aufbauten). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.
- 2.2.3 Die festgesetzte OK darf durch Dachaufbauten (Technische Anlagen und Aufzugsüberfahrten) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte OK auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlage. Die Gemeinschaftswerbeanlage (Werbepylon) darf eine Höhe von 12 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 4 Stellplätze, Garagen und Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Stellplätze und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Innerhalb des SO Einzelhandels sind Carports nur ausnahmsweise zur Überdachung von barrierefreien Stellplätzen zulässig.
- 5 Ver- und Entsorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 6 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 Abs. 11 HBO)
- An den in der Planzeichnung eingezeichneten Stellen ist vor den oberirdischen Außenwänden eines Gebäudes eine Abstandsfläche i. S. d. § 6 Abs. 4 HBO von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche (G) ist das Gehrecht über einen mindestens 1,5 m breiten Gehweg sicherzustellen.
- 8 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)
- 8.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- 8.1.1 CEF-Maßnahme 1: Anlage von Steinschüttungen und Umsiedlung von Mauereidechsen. Vor Beginn der Baufeldfreimachung (Rodungs- und Tiefbauarbeiten) sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwei Steinschüttungen mit folgenden Eigenschaften zu erstellen:
- Grundfläche mindestens 15 m<sup>2</sup>. Höhe ca. 1 m, frostsichere Auskoffierung.
  - Autochthones Gesteinsmaterial mit einer Körnung von 100 mm (60 %) und 100 - 200 mm (40 %).
  - Exposition in Richtung Südost bis Südwest. Nordexponierte Seite: Stellenweise Bedeckung mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz.
  - Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttungen und / oder Herstellen von Sandlinen.

Nach Herstellung der Steinschüttungen und vor Beginn der Baufeldfreimachung (Rodungs- und Teilarbeiten) sind die betroffenen Mauereinschnitte in diese oder in bereits bestehende Habitate der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen.

2.1 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.4 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.5 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.6 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.7 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.8 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.9 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.10 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.11 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.12 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.13 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.14 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.15 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.16 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.17 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.18 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.19 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.20 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.21 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.22 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.23 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler  
Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude ausgleichend und regelmäßig zu pflegen. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 9.4 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 La dB(A)) zu dimensionieren.

Objekt-Nr.	Immissionsort	Fassade L <sub>a</sub> in dB(A)
1.A	G1-Mischnutzung	NO 61
1.B		NO 66
1.C		SW 72
1.D		SO 67
2.A	G2	N 63
2.B		W 61
2.C		S 59
2.D		O 63
3.A	G3/G4	W 60
3.B		N 63
3.C		O 66
3.D		S 57
3.E		SO 59
3.F		S 57
4.A	G5	SO 57
4.B		NO 62
4.C		NW 66
4.D		NO 69
4.E		SO 64
5.A	G7-Mischnutzung	NO 62
5.B		NW 67
5.C		NO 62
5.D		SW 72
5.E		SO 64
5.F		NO 71
6.A	Kostheimer Landstr. 42	NW 68
6.B		SW 72
6.C		O 66
6.D		NO 58
7.A	Am Gückelsberg 50	S 57
7.B		NO 58
7.C		N 57
7.D		O 58
8.A	Am Gückelsberg 52	N 68
8.B		O 60
8.C		S 64
8.D		W 75
9.A	Am Gückelsberg 54	N 61
9.B		W 75
9.C		S 65
9.D		O 73
10.A	Am Gückelsberg 56	NO 71
10.B		O 66
10.C		S 67
10.D		NW 72
11.A	Am Gückelsberg 58	NW 68
11.B		SW 70
11.C		NO 66
11.D		NO 64
12.A	Am Gückelsberg 49	S 67
12.B		O 61
12.C		W 58
12.D		N 58
13.A	Am Gückelsberg 51	N 60
13.B		NO 62
13.C		S 62
13.D		W 63
14.A	Am Gückelsberg 53	SO 68
14.B		SW 66
14.C		NW 64
14.D		NO 60
15.A	Kostheimer Landstr. Polize	NW 67
15.B		SW 72
15.C		SO 67
15.D		NO 62

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



Abbildung: Informelle Darstellung der Immissionsorte und der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2:2018-01

An Gebäudefassaden vor Schlaf- und Kinderzimmern, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel durch Verkehrserkinderungen von mehr als 50 dB(A) erreicht werden, sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzuziehen, sofern diese nicht über ein Fenster an einer den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Im ersetzten Fall sind die schalldämmenden 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 im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln.

## B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 91 Hessische Bauordnung (HBO), § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

### 2 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Abweichend von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung i. V. m. der Richtzahlentabelle (Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Fassung vom 14. Februar 2008 bemisst sich die Zahl der nach § 2 der Stellplatzsatzung herzustellenden notwendigen Stellplätze wie folgt:

- Im SO Einzelhandel beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge:
  - für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche: 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche;
  - für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche: 1 Stpl. je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche.

Hinweis: Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden bleiben unberührt.

### 2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im SO Einzelhandel sind Abfallbehälter nur innerhalb der Gebäude und innerhalb sonstiger baulicher Anlagen zulässig. In dem Mischgebiet sind Abfallbehälter 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.

### 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden: Werbeanlagen an Gebädefassaden dürfen die hergestellte Dachkante nicht überschreiten. Werbeanlagen in grellen Farben und leuchtenden Transparenten mit wechselndem Licht (aufleuchtende Schirke, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftswerbeanlage (Werbeplonj) nur auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Standort zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen. Werbeanlagen dürfen nicht angestrahlt werden. Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Sondergebietes liegen, ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.

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

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

### C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6a BauGB, § 37 Abs. 4 HWG)

- In den zeichnerischen Festsetzungen werden zwei Überschwemmungsgrenzen dargestellt. Es handelt sich um:
- 100-jährliche Überschwemmungsgrenze entsprechend Überschwemmungsgrenzeverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.200, Az. IV/WI 42.2-79 I 04.01;
  - Extreme Überschwemmungsgrenze entsprechend Hochwasserriksikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand: 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2).

### D KENNZEICHNUNGEN

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in drei Untersuchungsschritten zwischen Oktober 2017 und Juli 2019 insgesamt sechs Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand (Verdachtsflächen). Bei einem Grundstück erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen 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 Erdhaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KWVG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKWVG in der jeweils gültigen Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

### E HINWEISE

#### 1 Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind Siedlungsstellen der frühen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit sowie römische Grabfelder bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesem 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 Baubeaubachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahmen begleiten.
- Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bekundung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmälern) 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 Brandschutz**  
Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen sind untereinander kleiner als 150 m Lauffinie zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> ist für den Grundschutz über die Dauer von 2 Stunden herzustellen. Die Hydranten müssen jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Hydranten sollen nicht vor Zufahrten zu den Grundstöcken liegen und die Entnahme von Wasser muss leicht möglich sein. Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie der RAS 06 R1 zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-schächler Lkw mit einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t anzunehmen. Die Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken wird auf die DIN 1053-3:2006-03 verwiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist. Die Durchfahrtsbreite für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen.

**3 Schutz- und Entwicklung von Gehözen 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 Wurzelraumverweitung, Bauebenen und Substrat“ (2010) ausgeführt werden. Originum vulgare, Ranunculus bulbosus, Sedum acre, Sedum album, Sedum floriferum, Sedum hybridum, Sedum spumidum, Sedum telephium, Stachys byzantina, Thymus serpyllium, Verbascum in Arten

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

### 4 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die dort getroffenen Maßnahmen werden als solche Festsetzungen oder nachträglich als Hinweise aufgenommen. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld 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 BNatSchG wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsfaktoren 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 Artenschutzgesetzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

### 5 Klimaschutz

Bei der Farbgebung der Gebädefassaden sind möglichst helle Farben zu verwenden. Fassaden sind so zu gestalten, dass bezogen auf alle Fassadenflächen im Mittel ein Hellbezugswert von mindestens 30 % erreicht wird.

### 6 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

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

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

### F PFLANZLISTE

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

#### 1 Qualitätsbestimmungen

- Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:
- Laubbäume 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
  - Laubbäume II. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
  - Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 120-150 cm.

#### 2 Pflanzliste

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

##### Laubbäume 1. Ordnung

- Acer platanoides
- Aesculus carnea
- Aesculus hippocastanum
- Betula pendula
- Cornus sativa
- Fraxinus excelsior
- Platanus acerifolia
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Spalzhorn
- Purpurkastanie
- Roskastanie
- Birke
- Eskastanie
- Esche
- Ahornblättrige Platane
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Winterlinde
- Sommerlinde

##### Laubbäume II. Ordnung

- Carpinus betulus
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- Ulmus glabra
- Hainbuche
- Traubenkirsche
- Eberesche
- Bergulme

##### Heister oder Sträucher

- Corylus avellana
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna et laevigata
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaeus
- Fraxinus alnus
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Taxus baccata
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Hasel
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Weißdorn
- Besenginster
- Pflaferhirschen
- Faulbaum
- Stechpalme
- Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Schöne Hundstrose
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Eibe
- Wolliger Schneeball
- Wasserschneeball

##### Kletterpflanzen

- Aristolochia macrophylla
- Clematis Hybriden in Sorten
- Clematis viticella
- Hedera helix
- Hydrangea petiolaris
- Lonicera brownii 'Drogmore Scarlet'
- Parthenocissus vitacea
- Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii'
- Rosa (in Sorten)
- Vitis vinifera (in Sorten)
- Wisteria sinensis
- Pfeifenwinde
- Waldbreie
- Italienische Waldrebe
- Efeu
- Kletterhortensie
- Rote Gelsichlinge
- Weißer Wein
- Dreispritz-Jungfernbreie
- Kletterrose
- Weiß
- Blauregen

##### Extensive Dachbegrünung

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

- Acinosa alpinus
- Alyssum montanum
- Alyssum saxatile
- Anaphalis tilinevia
- Antennaria dioica
- Anthericum liliago
- Arabis procurrens
- Armeria juniperifolia
- Briza media
- Carex montana
- Carlina vulgaris
- Cerastium tonsum
- Dianthus deltoides
- Echium vulgare
- Elychnia opuscula
- Festuca ovina
- Festuca ovina
- Geranium cantabrigiense
- Geranium sanguineum
- Iris barbata Nana
- Linum perenne
- Origanum vulgare
- Ranunculus bulbosus
- Sedum acre
- Sedum album
- Sedum floriferum
- Sedum hybridum
- Sedum spumidum
- Sedum telephium
- Stachys byzantina
- Thymus serpyllium
- Verbascum in Arten
- Steinwindel
- Bergsteinkraut
- Felsensteinkraut
- Perfküchlein
- Katzenpflöchen
- Astose Grassilie
- Schaumkresse
- Zwerggrasnelke
- Gemeines Zittergras
- Berg-Segge
- Goldstaud
- Filziges Hornkraut
- Heidenknie
- Natternkopf
- Zypressen-Wolfsmilch
- Blauschwingel
- Schafschwingel
- Storchschnabel
- Bla-Storchschnabel
- Zwergschwertlilie
- Staudenveilchen
- Gemeiner Oregano
- Krohniger Hahnenfuß
- Scharfer Mauerpfeffer
- Weißer Mauerpfeffer
- Fettblatt
- Pfeifennisse
- Tethysedum
- Sedum telephium
- Wollzister
- SandThymian