



Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
Nahversorgungsstandort „Am Gückelsberg“
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim**

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 7. Juli 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. September 2015 (GVBl. S. 338).

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Sondergebiet (SO) Einzelhandel	4
1.2	Mischgebiet (MI)	4
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	5
2.2	Höhe baulicher Anlagen (OK)	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1	Bauweise	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Stellplätze, Garagen und Carports	6
5	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
6	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
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	6
8.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	6
8.2	Ökologische Baubegleitung	8
8.3	Erhalten von Bäumen und Sträuchern.....	8
8.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
8.5	Dachbegrünung	9
8.6	Herstellung von Stellplätzen	10
8.7	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	10
9	Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
9.1	Einhausungen.....	10
9.2	Stationäre Aggregate.....	10
9.3	Ausführung von Fahrbahnoberflächen.....	10
9.4	Schalldämmung der Außenbauteile.....	11
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	14
1	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	14
2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	15

3	Werbeanlagen.....	15
4	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser.....	15
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
D	KENNZEICHNUNGEN.....	16
E	HINWEISE.....	17
1	Sicherung von Bodendenkmälern	17
2	Brandschutz.....	17
3	Schutz- und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen	18
4	Artenschutz.....	18
5	Klimaschutz.....	19
6	Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden	19
7	Ordnungswidrigkeiten	19
F	PFLANZLISTE.....	19
1	Qualitätsbestimmungen	20
2	Pflanzliste	20
G	ANHANG: WIESBADENER SORTIMENTSLISTE 2015.....	23

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 Einzelhandel 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 zentrenrelevanten Sortimenten:¹

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheit, Körperpflege,
- Bekleidung,
- Schuhe,
- Haushaltswaren, GPK²,
- Kleinmöbelmarkt,
- Heimtextilien,
- Apothekerwaren.

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 Gartenbau-
betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie die nach § 6 Abs. 3
BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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.

¹ Siehe Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Anhang.

² GPK = Glas, Porzellan, Keramik

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 Einzelhandel 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).³ 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 oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung). 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.

³ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

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 Einzelhandel 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 eingetragenen 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 Mauer-
eidechsen.**

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 m², Höhe ca. 1 m, frostsichere Auskofferung.
- 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 Sandlinsen.

Nach Herstellung der Steinschüttungen und vor Beginn der Baufeldfreimachung (Rodungs- und Tiefbauarbeiten) sind die betroffenen Mauereidechsen in diese oder in bereits bestehende Habitate der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusiedeln.⁴

Rodungs- und Tiefbauarbeiten innerhalb eines 30 m breiten Streifens südlich der Bahngleise sind durch qualifiziertes Fachpersonal zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Die Einwanderung von Tieren in freigeräumte Bereiche ist durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere zu verhindern.

8.1.2 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für den Mauersegler

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das vorherige Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen an Fassaden bestehender Gebäude auszugleichen 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.

8.1.3 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

(strukturverbessernde Ausgleichsmaßnahmen)

Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten sind durch die Installation und regelmäßige Pflege der nachfolgend aufgeführten Nistelemente zu kompensieren. Ein freier Anflug muss immer gewährleistet sein. Bei der Zahl der aufgeführten Nistkästen handelt es sich jeweils um Mindestangaben.

Haussperling: 3 Fassadennistkästen.

Zwergfledermaus: 5 Nistkästen an geeigneter Stelle (nicht Nordseite, nicht beleuchtet) in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen.

⁴ Eine Umsiedlung ist günstiger Weise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich.

8.2 Ökologische Baubegleitung

Die CEF-Maßnahmen 1 für die Mauereidechse und 2 für den Mauersegler sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Zusätzlich dazu sind Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen.

Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von Vögeln durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

8.3 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

8.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.4.1 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt:

Die Pflanzqualität der festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen für Neupflanzungen richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste in Abschnitt D.

Der Standort der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte darf um bis zu 5 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige und aus sonstigen Gründen wegfallende Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Im SO Einzelhandel dürfen die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Geh- und / oder Radwege und durch Feuerwehrezufahrten in einer Breite von maximal 3,5 m pro Weg bzw. Zufahrt unterbrochen werden.

Für Bäume innerhalb der Flächen für Stellplätze ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 10 m² je Baum einschließlich Randeinfassung vorzusehen.

Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ beträgt.

Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und alle übrigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde.

8.4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Anforderungen:

Je angefangene 300 m² der Fläche zum Anpflanzen ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen.

Je angefangene 300 m² der Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 100 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen und je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen erfolgen.

8.4.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen auszuführen, wobei zwischen Baumkronen (im Endzustand) ein Abstand von mindestens einem Baumkronendurchmesser einzuhalten ist.

8.4.4 Begrünung von Stellplätzen

Für jeden angefangenen 5. Stellplatz ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen.

Bäume in Flächen nach den Abschnitten 8.4.2 und 8.4.3, welche direkt an Stellplätze nach Abschnitt 8.4.4 angrenzen, sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

8.5 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von unter 10 Grad 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.

8.6 Herstellung von Stellplätzen

Ebenerdige Stellplätze sind in einer hellen Pflasterung auszuführen.

8.7 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Einhausungen

9.1.1 Bauliche Anlagen innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Anlieferung“ sind nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben.

9.1.2 Die Umfassungsbauteile der Einhausungen haben folgend bewertete Mindestschalldämmmaße im eingebauten Zustand einzuhalten:

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.)

9.2 Stationäre Aggregate

Stationäre Aggregate sind baulich / technisch so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden. Dabei müssen Kühlanlagen für Einkaufsmärkte einen maximalen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 70$ dB(A) als Spezifikationswert am nachgewiesenen Standort einhalten.

(Hinweis: Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In der zu Grunde liegenden Prognose sind bereits vorhandene oder sonstige zu erwartende Geräusche aus gewerblichen Schallquellen zu berücksichtigen.)

9.3 Ausführung von Fahrbahnoberflächen

Die Oberflächen der Fahrgassen von Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind in Asphalt auszuführen.

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 L_a dB(A)) zu dimensionieren:

Objekt-Nr.	Immissionsort	Fassade	L_a in dB(A)
1;A	G1-Mischnutzung	NO	61
1;B		NW	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	68
3;D		S	57
3;E		O	59
3;F		S	57
4;A	G5	SO	57
4;B	G5	SW	60
4;C		NW	66
4;D		NO	69
5;A	G7-Mischnutzung	NW	62
5;B		NO	62
5;C		NW	67
5;D		SW	72
5;E		SO	64
5;F		NO	61
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	63
7;B		W	63
7;C		N	57
7;D		O	58
8;A	Am Gückelsberg 52	N	68
8;B		O	60

Objekt-Nr.	Immissionsort	Fassade	L _a in dB(A)
8;C		S	64
8;D		W	75
9;A	Am Gückelsberg 54	N	81
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		SO	66
11;D		NO	64
12;A	Am Gückelsberg 49	O	58
12;B		S	61
12;C		W	58
12;D		N	58
13;A	Am Gückelsberg 51	N	60
13;B		O	58
13;C		S	62
13;D		W	63
14;A	Am Gückelsberg 53	SO	58
14;B		SW	66
14;C		NW	64
14;D		NO	58
15;A	Kostheimer Landstr. Polizei	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 Verkehrsgeräusche von mehr als 50 dB(A) erreicht werden, sind 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 im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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))

1 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(§ 91 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 in der Fassung vom 14. Februar 2008 bemisst sich die Zahl der nach § 2 der Stellplatzsatzung herzustellenen notwendigen Stellplätze wie folgt:

Im SO Einzelhandel beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge:

- für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsnutzfläche: 1 Stpl. je 35 m² Verkaufsnutzfläche;
- für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsnutzfläche: 1 Stpl. je 25 m² Verkaufsnutzfläche.

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

2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

In dem 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 Gebäudefassaden dürfen die hergestellte Dachkante nicht überschreiten.

Werbeanlagen in grellen Farben und leuchtenden Transparenten mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig.

Außerdem sind Werbeanlagen in Form einer Gemeinschaftswerbeanlage (Werbepylon) 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 errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6a BauGB, § 37 Abs. 4 HWG)

In den zeichnerischen Festsetzungen werden zwei Überschwemmungsgebietsgrenzen dargestellt. Es handelt sich um:

1. 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze entsprechend Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt vom 17.09.200, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01;
2. Extreme Überschwemmungsgebietsgrenze entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand: 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz 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 Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung. Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Fläche wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

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 in der jeweils gültigen Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Bei der Anlage der Nutz- und Hausgärten im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

E HINWEISE

1 Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind Siedlungsstellen der frühen Eisenzeit und römischen Kaiserzeit sowie römische Gräberfelder bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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 Brandschutz

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen sind untereinander kleiner als 150 m Lauflinie zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h 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 Grundstücken 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-achsiger 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 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist. Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen.

3 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.

4 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.⁵ 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.

⁵ PlanÖ, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Am Gückelsberg“ Stadt Wiesbaden, Ortsbezirk Mainz-Kostheim, Biebertal, April 2019.

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 Entwicklungsformen 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.

5 Klimaschutz

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden 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 I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, 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	Spitzahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Carnea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume II. Ordnung

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

Heister oder Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolata	Kletterhortensie
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispitz-Jungferhrebe
Rosa (in Sorten)	Kletterrose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	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.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsensteinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerggrasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel

Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heidenelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen- Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blauschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata Nana	Zwergschwertlilie
Linum perenne	Staudenlein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppichsedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Wollziest
Thymus serpyllum	SandThymian
Verbascum in Arten	Königskerze

G ANHANG: WIESBADENER SORTIMENTSLISTE 2015

Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Februar 2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Wiesbaden, Köln, Seite 80.

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, sonstige Textilien ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren ▪ Sportartikel (inkl. Bekleidung) ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren ▪ 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>	