

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauinanzungsverordnung (BauInVO))

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauInVO)

**1.1 Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke“ dient vorwiegend dem Betrieb einer Schule. Zulässig sind Schulgebäude, ergänzende Gebäude und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke, nutzungsbezogene Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken sowie als öffentlicher Kinderspielfeld ist zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauInVO)

**2.1 Grundfläche**  
(§ 19 Abs. 2 BauInVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauInVO)  
Die zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen im Gemeinbedarf ist durch Einscrib in die Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GR durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauInVO ist nicht zulässig.  
Die maximal zulässige GR im Gemeinbedarf darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauInVO durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen und Terrassen um 4.000 m<sup>2</sup> sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um weitere 2.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauInVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauInVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).  
**3 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauInVO)  
Zulässig ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich durch die Lage der Baugrenzen.

**4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauInVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:  
• Nebenanlagen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche,  
• Einhausungen für Müllbehälter bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Rahmen der zulässigen Grundfläche (GR).

**5 Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauInVO)

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

**6 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen beinhalten Fuß- und Radwege, Stellplätze im Straßenraum sowie Straßenbegleitgrün.

**7 Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch bzw. im Gebäude zu führen.

**8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**8.1 Dachbegrünung**  
Mindestens 50 % der Dachfläche von baulichen Anlagen sind dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

**8.2 Fassadenbegrünung**  
Bei Außenwänden mit einem Öffnungsanteil unter 10 % ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**8.3 Oberflächengestaltung**  
Bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen (Schulhof, Stellplätze, Zufahrten etc.) sind Materialien und Farböne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegflächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen sind mit hellen Farben der Albedo-Wert soll 0,2 nicht unterschreiten, Hellbeizwert von mindestens 30 % herzustellen. Die Nutzung und Ausbesserung bestehender dunklerer Beläge im Bereich der Stellplätze ist zulässig.

**8.4 Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser**  
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen im Gemeinbedarf (insbesondere der Schulhöfe) ist, sofern weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, auf geeigneten Freiflächen bestmöglich zu versickern bzw. zu verdunsten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden bzw. gedrosselt abzulaten (vgl. Festsetzung B 4).

**8.5 Bodenschutz**  
Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen. Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wiederzuverwenden. Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

**8.6 Maßnahmen zum Artenschutz**

**8.6.1** Beim Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

**8.6.2** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

**8.6.3** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungeladene Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Überdeckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

**8.6.4** Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt zehn Nisthilfen für gebäude- und höhenbrückende Vögel und zehn künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Anbringung erfolgt durch fachlich qualifiziertes Personal. Standorte und Art der Nisthilfen und künstliche Quartiere sind nach fachgärtnerischem Konzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**8.6.5** Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

**9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**9.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie heimische Laubgehölze an der Grundstücksgrenze zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Als flächiger Unterwuchs ist eine Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestsizideinsatz sind unzulässig. Rückbauflächen sind mit Oberboden zu reaktivieren und mit standortgerechtem Saatgut als Wiese einzusäen. Für die schulische Nutzung ist die Anlage von nicht befestigten Wegen zulässig. Im Bereich bisher befestigter oder bebauter Flächen ist die Errichtung von Garten- oder Gerätekästen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 25 m<sup>2</sup> zulässig.

**9.2 Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen**  
Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen ist je 100 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) und je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (mindestens 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**9.3 Anpflanzung von Bäumen (Baumreihen)**  
Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumreihen sind entlang der Stegerwaldstraße heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 in der vorgegebenen Anzahl zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**9.4 Baumpflanzungen auf nicht befestigten Grundstücksfreiflächen**  
Je 250 m<sup>2</sup> der nicht befestigten Grundstücksfreiflächen ist an geeigneter Stelle ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie Baumpflanzungen nach Festsetzung 9.3 können angerechnet werden.

**9.5 Baumpflanzungen auf befestigten Grundstücksfreiflächen**  
Innerhalb der unbebauten, befestigten Grundstücksfreiflächen (z.B. Schulhof) sind insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Versickerungsflächen oder Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen, dauerhaft zu begrünen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Wurzelraum beträgt mindestens 12 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m.

**9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**9.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie heimische Laubgehölze an der Grundstücksgrenze zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Als flächiger Unterwuchs ist eine Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestsizideinsatz sind unzulässig. Rückbauflächen sind mit Oberboden zu reaktivieren und mit standortgerechtem Saatgut als Wiese einzusäen. Für die schulische Nutzung ist die Anlage von nicht befestigten Wegen zulässig. Im Bereich bisher befestigter oder bebauter Flächen ist die Errichtung von Garten- oder Gerätekästen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 25 m<sup>2</sup> zulässig.

**9.2 Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen**  
Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen ist je 100 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) und je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (mindestens 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**9.3 Anpflanzung von Bäumen (Baumreihen)**  
Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumreihen sind entlang der Stegerwaldstraße heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 in der vorgegebenen Anzahl zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**9.4 Baumpflanzungen auf nicht befestigten Grundstücksfreiflächen**  
Je 250 m<sup>2</sup> der nicht befestigten Grundstücksfreiflächen ist an geeigneter Stelle ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie Baumpflanzungen nach Festsetzung 9.3 können angerechnet werden.

**9.5 Baumpflanzungen auf befestigten Grundstücksfreiflächen**  
Innerhalb der unbebauten, befestigten Grundstücksfreiflächen (z.B. Schulhof) sind insgesamt 14 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) ortszugweise der Auswahlhilfe 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Versickerungsflächen oder Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen, dauerhaft zu begrünen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Wurzelraum beträgt mindestens 12 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m.

**10 Räumlicher Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung abgegrenzt.

**B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

**1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Standflächen für Abfallbehälter sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

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

**2.1** Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sie sind in Form "offener" durchsichtiger Zäune auszuführen.

**2.2** Die Höhe von geschlossenen Stützmauern entlang der Verkehrsflächen beträgt maximal 1,50 m. Die Kombination mit offenen Einfriedungen ist zulässig.

**3 Werbeanlagen**  
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)  
Werbeanlagen sind unzulässig.

**4 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**  
(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

**4.1** Das Niederschlagswasser ist, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, einer Verwertung im Gebäude oder den Außenanlagen zur Bewässerung zuzuführen

**4.2** Die Einleitung von Niederschlagswasser von der Gemeinbedarffläche in die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist auf 7,5 pro Sekunde je Hektar zu begrenzen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einzelgenehmigung.

**C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

**1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**  
(§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht im Geltungsbereich selbst vorgenommen werden kann, erfolgt durch die Zuordnung von Wertpunkten. Dem ermittelten Kompensationsdefizit in Höhe von 64,252 Wertpunkten wird eine Teilfläche der Kreisfreie Denkmalzone von 2,189 m<sup>2</sup> zugeordnet. Auf der zugeordneten Fläche im Bereich der Flurstücke 33, 32/2, 16 und 17 (jeweils Teilfläche) der Flur 48 in Wiesbaden-Denkmalheim wird der Uferbereich des großen Teiches naturnah entwickelt.

**D Hinweise**

**1 Stellplatzsetzung**  
Die Stellplatzsetzung der Stadt Wiesbaden in ihrer aktuellen Fassung ist zu beachten.

**2 Heilquellenschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973 ff) sind zu beachten.

**3 Besonders geschützte Tierarten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vogel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenchutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. Ist die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein könnten. Vorhandene Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden sind vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Nicht besetzte Nisthilfen sind aus dem Eingriffsbereich zu verbringen oder gleichwertig zu ersetzen und an geeigneten Baumbeständen und/oder Gebäudeteilen wieder anzubringen.

**4 Tierfreundliche Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Grünflächen**  
Durch die Anlage von Habitatstrukturen wie z. B. Trockenmauern sowie die Verwendung unbehandelter Hölzer und naturnaher pflanzlicher Pflanzen sollten innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf geeignete Lebensraumbedingungen für wildelebende Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Zur Verbesserung von Lebensräumen für Insekten sollen im Bereich der dachbegrenzten Flächen zusätzlich Strukturen, wie Sandstein, Schotterbeete, temporäre Wasserflächen und Totholz als Strukturelemente eingebaut werden.

**5 Erneuerbare Energien**  
Ein umweltchonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die aktive Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Im Genehmigungsverfahren ist über Einzelheiten zu entscheiden.

Für eine Nutzung geothermischer Energie innerhalb der quantitativen Schutzzone B4 des Wasserschutzgebiets muss fachlich-bedingt festgestellt werden, dass keine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu befürchten ist.

**6 Fassadenbegrünung**  
Für die Begrünung von Gebäudeflächen sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung an Außenwände besonders zu beachten. Über die Fassadenbegrünung darf es nicht zu einer Brandweiterleitung in das Gebäude oder in das Dach kommen. Dabei können z.B. die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ (2020-03) berücksichtigt werden. (Download Stand 2020) <http://www.agfb.de/downloads/fachauschuss-vorbeugender-brand-und-gefahrerschutz/category/28-fa-vg-oeffentlich-empfehlungen.html>

**7 Klimaanpassung**  
Aufgrund der hohen Sensitivität der zukünftigen Nutzergruppe (Schülerinnen und Schüler) und mit Blick auf die im Zuge des Klimawandels zu erwartenden hohen Zunahmen der Hitzebelastung sind weitere Maßnahmen (neben Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung großkroniger, hitzeresistenter Bäume und Farbwahl) im Rahmen der Klimaanpassungsstrategien erforderlich. Dies sind technische Beschattungselemente (z. B. Sonnenschutz, Pergolen), Schaffung von Wasser- und Versickerungsflächen sowie die Anlage von Trinkbrunnen und ein Wassermanagement für Pflanzflächen und Baumscheiben.

**8 Schallschutz**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Maßnahmen zum Schallschutz (z.B. Schallschutzfenster) erforderlich. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumzunahme und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Als Grundlage zur Ermittlung des möglichen Außenlärmpegels kann die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan herangezogen werden (Bericht Nr. 20-2940, Dr. Gruschka Ingenieurengesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzten Freireiche an der Stegerwaldstraße sind durch Verkehrslärm belastet. Anweisungen von Schulaufsichtspersonal sind über einen Beurteilungspegel von 62 dB nicht mehr klar verständlich zu übermitteln (vgl. Schallgutachten S. 18). Für Freireiche, die der Schulaufsicht unterliegen, wird daher empfohlen, im entsprechenden Straßenabschnitt eine Lärmrückschulzung mit dem Schalldämmmaß Rw > 25 dB bei 2 m über die Höhe des geplanten Schuttfreigelandes zu errichten.

**9 Leitungsschutz**

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beidseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,50 m ausreichend befestigt sein. Das Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,50 m von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstücksparzellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.

Im Bereich der Stegerwaldstraße befinden sich Trinkwassertransportleitungen DN 350/400 sowie mehrere Kabel der Hesseswasser GmbH & Co. KG. Die Rohrleitungen befinden sich in einem Schutzstreifen von bis zu 3 m beidseitig der Rohrlinien. Arbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

**10 Regenwasserrückhaltung und -nutzung**

Um den Spitzenabflusswert der Dachflächen zu vermindern, wird empfohlen, die Grundränder als Retentionsdach auszuführen.

Die Realisierung von Regenwasserspeicher zur Verwendung als Betriebswasser (z.B. WC-Spülung und / oder Grünflächenbewässerung) wird empfohlen.

**11 Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsaufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einer Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Die Vorgaben des Kampfmittelräumdiensts Hessen (Ankennzeichnung: WJ 2656-2020) sind zu beachten.

**12 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z. B. Scherten, Stiegenränge, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

**13 Bodenaushub**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorliegende Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beschriebenen Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

**14 Nachbarrecht**

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

**E Pflanzliste**

Pflanzvorschläge für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung:

**1 Laubbäume**

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm bzw. 16-18 cm

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Acer campestre i. S.          | Acer campestre               |
| Acer platanoides i. S.        | Acer platanoides             |
| Acer pseudoplatanus i. S.     | Acer pseudoplatanus          |
| Alnus cordata                 | Alnus cordata                |
| Carpinus betulus              | Carpinus betulus             |
| Castanea sativa               | Castanea sativa              |
| Catalpa bignonioides          | Catalpa bignonioides         |
| Crataegus laevigata           | Crataegus laevigata          |
| Crataegus laevifolia Carreri  | Crataegus laevifolia Carreri |
| Crataegus monogyna i. S.      | Crataegus monogyna           |
| Fraxinus angustifolia Raywood | Fraxinus angustifolia        |
| Fraxinus ornus i. S.          | Fraxinus ornus               |
| Juglans regia                 | Juglans regia                |
| Liquidambar styraciflua i. S. | Liquidambar styraciflua      |
| Malus spec.                   | Malus spec.                  |
| Paulownia tomentosa           | Paulownia tomentosa          |
| Prunus avium                  | Prunus avium                 |
| Prunus spinosa                | Prunus spinosa               |
| Sophora japonica Regent       | Sophora japonica             |
| Sorbus aria i. S.             | Sorbus aria                  |
| Sorbus intermedia             | Sorbus intermedia            |
| Sorbus thuringiaca            | Sorbus thuringiaca           |
| Tilia cordata i. S.           | Tilia cordata                |
| Tilia platyphyllos i. S.      | Tilia platyphyllos           |
| Ulmus hollandica Lobel        | Ulmus hollandica             |

sowie Obstbäume, ortszugweise regionale Sorten

**2 Sträucher**

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Acer campestre      | Acer campestre   |
| Artemisia ovalis    | Artemisia ovalis |
| Carpinus betulus    | Carpinus betulus |
| Cornus sanguinea    | Cornus sanguinea |
| Corylus avellana    | Corylus avellana |
| Crataegus i. A.     | Crataegus i. A.  |
| Liguster            | Liguster         |
| Hecken-Rose         | Rosa canina      |
| Salix-Weide         | Salix caprea     |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

**3 Rank- und Kletterpflanzen**

**3.1** Schlingel/Ranker (Kletterhilfen erforderlich)

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe      |
| Lonicera in Arten und Sorten | Gleißblatt    |
| Rosa in Arten und Sorten     | Kletter-Rosen |

**3.2** Selbstklimmer

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Hedera helix                       | Efeu        |
| Parthenocissus in Arten und Sorten | Wilder Wein |

# VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	17.09.2020
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	12.10.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	22.05.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom	28.05.2020
bis einschließlich	12.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	12.10.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	20.10.2020
bis einschließlich	01.12.2020
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	...__20__

# AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den .....

.....

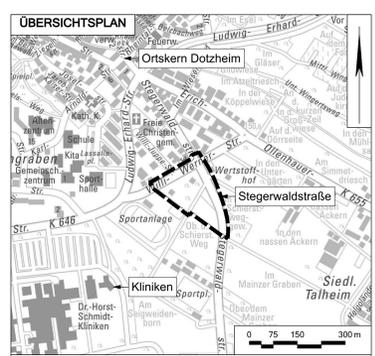
.....

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...\_\_20\_\_ in Kraft getreten.

Wiesbaden, den .....

.....

Ltd. Baudirektor



**WIESBADEN**  
Stadtplanungsamt

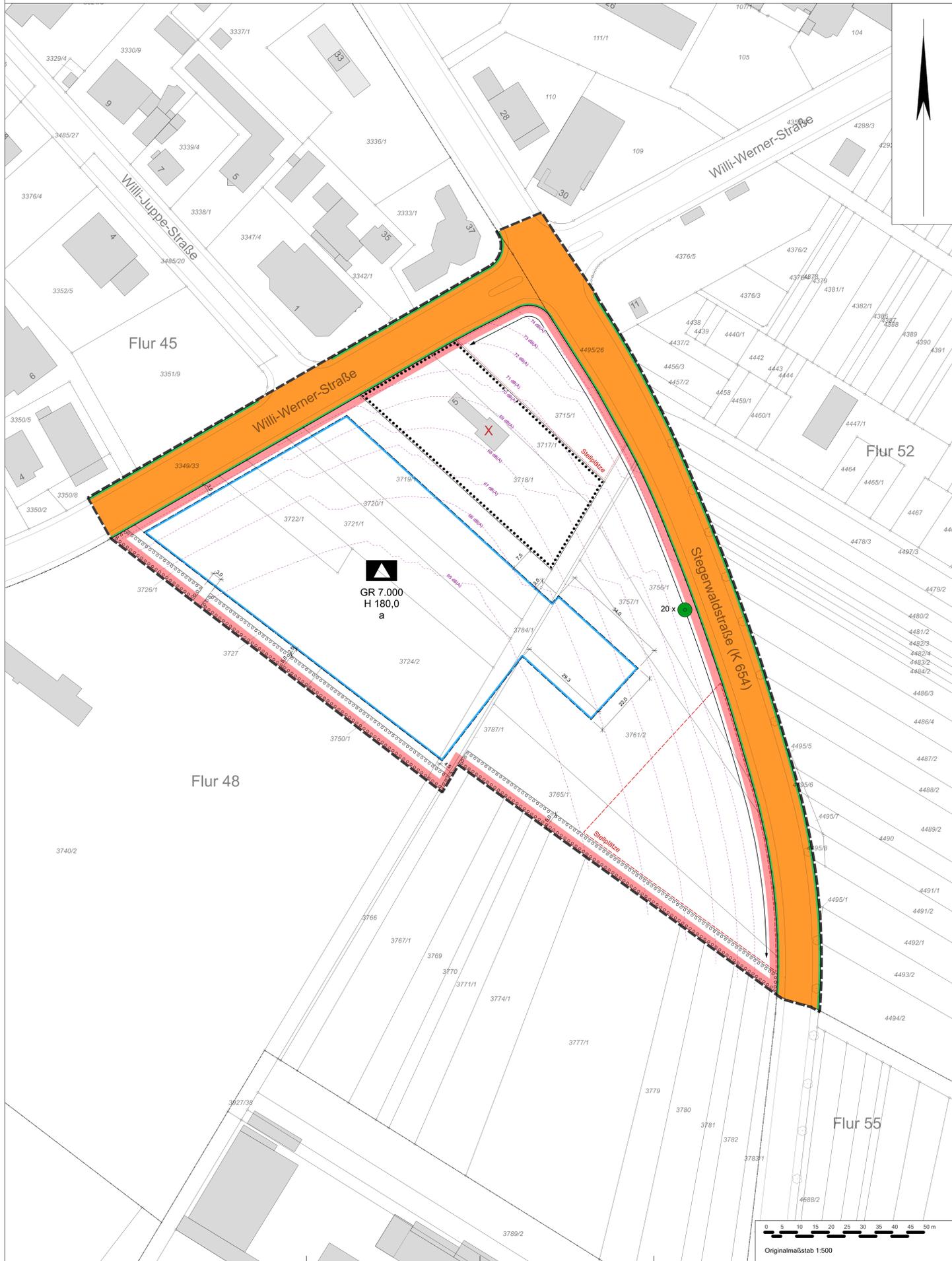
# Bebauungsplan

## Elisabeth-Selbert-Schule an der Stegerwaldstraße im Ortsbezirk Dotzheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Bauinanzungsverordnung (BauInVO) 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. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Erstellung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 19

# PLANZEICHNUNG



# ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Schule
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GR 7.000 max. Grundfläche [in m<sup>2</sup>]  
 H 180.0 max. Gebäudehöhe über dem Meeresspiegel [in m NHN]
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Stellplätze und Garagen**  
 Fläche für Stellplätze
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen  
 Anpflanzung von Bäumen (Baumreihen) mit Anzahl der Baumpflanzungen
- Sonstige Planzeichen, Hinweise**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Zum Abbruch vorgesehenes Gebäude  
 Maßgebliche Außenlärmpegel tags (Immissionshöhe 2. OG)  
 Bemaßung (Angabe in Meter)

Originalmaßstab 1:500