PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Erklärung
0,4	Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4
1,2	Geschossflächenzahl GFZ, z. B. 1,2
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, z. B. dreigeschossig
max. GH 150,9 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
min. GH 153,1 m ü. NHN	Gebäudehöhe als Mindestmaß über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Erklärung
o	offene Bauweise
a1 - a4	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
FD	Flachdach max. 5° Neigung
SD	Satteldach min. 25° bis max. 40° Neigung

Verkehrsflächen

Zeichen	Erklärung
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F&R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (mit Notbefahrbarkeit)
	Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Zeichen	Erklärung
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
	Zweckbestimmung: Gas
	Standort Wertstoffsammelanlage

Grünflächen

Zeichen	Erklärung
G1 - G4	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zeichen	Erklärung
	Umgrenzung für Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
RS	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung Starkregen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichen	Erklärung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
6	Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 6

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung
	Maßnahme zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall / -wand)
A	Fassaden mit Festsetzungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume
B	Fassaden mit Festsetzungen für Außenwohnbereiche, z. B. B oder C
150.9	Mindesthöhe Lärmschutzanlage ü. NHN
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen aufgrund besonderer Bodenverhältnisse erforderlich sind, Flächen auf denen besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung erforderlich sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
141,7	Höhe ü. NHN der Geländeoberfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zeichen	Erklärung
A - E	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Tg	Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zeichen	Erklärung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
G	Gehrecht zugunsten der Anlieger
GL	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit / Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GFL 1	Geh- und Fahrrecht für den nichtmotorisierten Verkehr zugunsten der Allgemeinheit/ Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GFL 2	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger / Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit/ Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Pflegezufahrt für die Grünfläche G 2) / Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
L	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Nachrichtliche Übernahmen

Zeichen	Erklärung
	unterirdische Hauptversorgung (GHD 300 ST Ka und W 200 GGG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 In allen allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nur ausnahmsweise zulässig.

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 7)
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke

nur ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 4 bis 6 BauNVO)

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

2.1.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte jeweilige maximale Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,73 überschritten werden.

2.1.2 In den Baugebieten WA 4a bis WA 4d darf die jeweils zulässige Grundfläche für Reihenmittelhäuser bei Realteilung der Grundstücke ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.1.3 In die Flächen der GRZ-Berechnung von Stellplatzanlagen zählt nur die versiegelte Fläche.

2.1.4 In den Baugebieten WA 5 bis WA 7 darf die maximale Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

2.2.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 kann die festgesetzte GFZ durch Untergeschosse ohne Aufenthaltsräume um bis zu 25 % überschritten werden. Als Untergeschoss gilt das unterste Geschoss.

2.2.2 In den Baugebieten WA 4a bis WA 4d darf die festgesetzte GFZ für Reihenmittelhäuser bei Realteilung der Grundstücke ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 18 BauNVO)

2.3.1 Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 bis WA 7 als Höchstmaß eingetragen. Eine Überschreitung durch Staffelgeschosse ist nicht zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch technische Aufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

2.4.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

2.4.3 Die Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird durch ein Mindest- und ein Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

2.4.4 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses max. 1,50 m über der Gehwegoberkante der erschließenden Straße (Planstraße B, G oder H) im Mittel des jeweiligen Gebäudes liegen.

2.4.5 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist aus technischen Gründen (z. B. notwendige Aufzugsüberfahrten) eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um 2,00 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² zulässig.

2.4.6 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im Bebauungsplan die Festlegung der Geländehöhe als Maximalhöhe wie folgt geregelt:

Für WA 3 sowie WA 4d entspricht die max. Geländehöhe außerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" der Höhe der das Baufeld erschließenden Straße (Planeintrag). Für die Pflanzfläche ergibt sich die Maximalhöhe durch Interpolation zwischen der Höhe der das Baufeld erschließenden Straße und der natürlichen Geländehöhe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze entlang einer im 90° Winkel zur Straße verlaufenden gedachten Verbindungslinie.

Für WA 4a darf die max. Geländehöhe jeweils 1,00 m über der Höhe liegen, die sich durch Interpolation zwischen der Geländehöhe der das Baufeld erschließenden Straße (Planeintrag) und der natürlichen Geländehöhe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze entlang einer im 90° Winkel zur Straße verlaufenden gedachten Verbindungslinie ergibt.

Für WA 4b und WA 4c darf die max. Geländehöhe jeweils 1,00 m über der Höhe liegen, die sich durch Interpolation zwischen den Geländehöhen der die Baufelder erschließenden Straßen (Planeintrag) entlang einer im 90° Winkel verlaufenden gedachten Verbindungslinie zwischen den jeweils nächstgelegenen Straßen ergibt.

Für die Baugebiete WA 5, WA 6 und WA 7 gilt die im jeweiligen WA per Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe als Maximalhöhe (Höhe ü. Normalhöhennull (NHN) der Geländeoberfläche).

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

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Baugebieten WA 3 bis WA 4a und WA 6 eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehender Baukörper ohne seitliche Abstandsflächen zueinander zu errichten.

3.3 Im Baugebiet WA 4b wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis zu 25,00 m zulässig. Die Gesamtlänge darf bis zu 49,00 m überschritten werden, wenn spätestens nach 25,00 m auf einer Länge von min. 6,00 m keine oder eine maximal eingeschossige Bebauung erfolgt.

3.4 In den Baugebieten WA 4c und WA 4d wird eine abweichende Bauweise (a3) festgesetzt. Die Gebäude sind im Sinne einer offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis zu 31,00 m zulässig. Die Gesamtlänge darf bis zu 57,50 m überschritten werden, wenn spätestens nach 31,00 m auf einer Länge von min. 6,00 m keine oder eine maximal eingeschossige Bebauung erfolgt.

3.5 Im Baugebiet WA 7 wird eine abweichende Bauweise (a4) festgesetzt. Die Gebäude sind im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehender Baukörper ohne seitliche Abstandsflächen zu errichten. Für die Obergeschosse gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 Abstandsflächen und Grenzabstände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

4.1 Abweichend von § 6 HBO Abs. 10 Satz 2 und 3 ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 eine Grenzbebauung mit den zulässigen Nebenanlagen und Stützmauern entlang der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen ohne Abstandsflächen zulässig.

4.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G3 - Grünzug westlich WA 1 und WA 2 sind abweichend von § 6 HBO Abs. 8 Nr. 2 entlang der Grenze zwischen der Grünfläche G3 und den Wohngebieten WA 1 und WA 2 Aufschüttungen bis zu 2,00 m zulässig.

4.3 Abweichend von § 6 HBO wird in den Baugebieten WA 4b bis WA 4d die Tiefe der Abstandsfläche an Giebelseiten auf 3,00 m festgesetzt.

4.4 Die übrigen Regelungen des § 6 HBO bleiben unberührt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen an Hausfassaden, die in Richtung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen liegen, ist nicht zulässig, ausgenommen davon sind Vordächer. Ansonsten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer und Balkone im allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung der Abstandsflächen bis max. 1,50 m Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand zulässig. Ausgenommen davon ist in WA 7 ein Vordach über die gesamte Länge der zum Quartiersplatz orientierten Gebäudeaußenwand zulässig.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen im allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung der Abstandsflächen bis max. 1,50 m Tiefe bei einer maximalen Länge von 75 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand zulässig.

6 Mindestmaß der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Baugebiet WA 4a bis WA 4d dürfen Wohnbaugrundstücke eine Mindestbreite von 5,00 m nicht unterschreiten.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1, § 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Definitionen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Vorgärten sind die Flächen zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Im Baugebiet WA 4b und WA 4c gilt als Vorgarten auch die Fläche zwischen den mit Gehrechten belasteten Flächen und der jeweils südwestlich davon gelegenen Baugrenze. Die maximale Tiefe des Vorgartenbereichs beträgt 5,00 m.

7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7.1.1 Vorgärten sind von Nebenanlagen freizuhalten. Fahrradabstellanlagen und Müllabstellplätze dürfen angeordnet werden, wenn für die jeweilige Vorgartenfläche keine anderslautende Regelung durch die Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen A bis E erfolgt. Eine Einhausung ist zulässig.

7.1.2 Für das Baugebiet WA 7 wird festgesetzt, dass zwischen öffentlicher Grünfläche und der Baugrenze Nebenanlagen, die der Nutzung des Wohngebiets dienen, zulässig sind.

7.1.3 Außerhalb der mit A bis E gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und die dazugehörigen Zufahrten.

7.1.4 In den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports, die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder und die Errichtung von Abstellplätzen für Müllbehälter zulässig.

7.1.5 In den in der Planzeichnung mit B 1 bis B 5 gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von überdachten Gemeinschaftsstellplätzen als Carports und die Errichtung von Abstellplätzen für Müllbehälter zulässig.

7.1.6 In den in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von nicht überdachten privaten Stellplätzen sowie nur die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder zulässig.

7.1.7 In den in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von nicht überdachten oder überdachten privaten Stellplätzen als Carports, nur die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder sowie nur die Errichtung von oberirdischen Abstellräumen zulässig.

7.1.8 In den in der Planzeichnung mit E gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von nicht überdachten privaten Stellplätzen, die Errichtung von Abstellplätzen für Müllbehälter sowie von Fahrradabstellanlagen zulässig.

7.1.9 Tiefgaragen (Tg) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.1.10 In den Baugebieten WA 4a bis WA 4d sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

Gemeinschaftsanlage	WA/Baufeld	
B1	WA 4c	Baufeld 1 und 2
B2	WA 4c	Baufeld 3 und 4
B3	WA 4b	Baufeld 1 und 2
B4	WA 4b	Baufeld 3 und 4
B5	WA 4a	

Die Zulässigkeit von Einzelstellplätzen wird durch die Gemeinschaftsanlage nicht berührt.

7.1.11 In den Baugebieten WA 4a bis WA 4c ist je Gebäude nur ein Stellplatz außerhalb der mit B 1 bis B 5 gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.2 Sonstige Nebenanlagen

7.2.1 Zulässigkeit von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbarer Energien
Im Baugebiet WA 4a bis WA 4d sind Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung oder zur Verwendung von regenerativen Energien als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den anderen Wohngebieten nur innerhalb des Gebäudes zulässig.

Anlagen für Wärmepumpen für Einzelnutzer sind in das Gebäude zu integrieren. Eine Unterbringung auf der Dachfläche oder auf Dachterrassen/Balkonen ist unzulässig. Ansaugstutzen sind zulässig.

7.2.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

8.1 Die mit „F+R/Notbefahrbar" gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so auszubilden, dass diese im Notfall mit Rettungsfahrzeugen und PKW befahrbar ist und in anderen Fällen als Notfälle durch geeignete Maßnahmen geschlossen wird.

9 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

9.1 Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" ist die Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger zulässig.

9.2 Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas" ist die Errichtung einer Gasregelstation durch den Versorgungsträger zulässig.

9.3 Trafoanlagen, die zur Versorgung des Gebiets dienen, sind über die festgesetzten Flächen hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs im Neubaugebiet erforderlich sind.

10 Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

11 Öffentliche Grünflächen i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünfläche G1 - Quartiersplatz

11.1.1 Die in der Planzeichnung mit G1 festgesetzte Fläche ist als öffentliche Aufenthaltsfläche zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche ist als Vegetationsfläche (Pflanzflächen, Rasen) anzulegen.

11.1.2 Auf der in der Planzeichnung mit G1 („Quartiersplatz") festgesetzten Fläche sind mindestens 6 Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 25-30 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche) oder als mehrstämmige Solitäre mit einer Mindestbreite von 200-300 cm und einer Mindesthöhe von 300-350 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Öffentliche Grünfläche G2 - Lärmschutzanlage / Spielplatz / Parkanlage

11.2.1 Die Lärmschutzanlage ist in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwall / -wand-Kombination zu errichten. Die Baugebietsseite der Lärmschutzanlage ist unter Ausbildung von Geländeplateaus landschaftsgerecht zu gestalten.

11.2.2 An der Außenseite der Lärmschutzanlage ist ein 3,00 m breiter Pflegeweg herzustellen. Der Weg ist mittels Schotterrasen zu befestigen.

11.2.3 Auf der Böschungskrone der Lärmschutzanlage sind standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in der Qualität mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen. Durch Ausfall entstehende Lücken sind mit gleichwertigen Pflanzen zu schließen.Die Grünflächen auf der Baugebietsseite sind als offene Spiellandschaft mit Spielflächen, bespielbaren Rasenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 200 m² der gekennzeichneten Spielplatzfläche und Parkanlage ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm (mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche)) oder Stammbusch (mindestens Breite 100-150 cm, Höhe 150-200 cm) gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität mindestens 3x verpflanzt, 100-125 cm gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

11.2.4 Am Nordostrand der Grünfläche G2 ist ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg herzustellen. Er ist am nördlichen Ende an die Planstraße B und am südlichen Ende an den Pflegeweg der Lärmschutzanlage anzuschließen. Der Wegeaufbau ist für eine Benutzung durch Pflegefahrzeuge auszulegen.

11.2.5 Um den Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Gas" , ist eine locker mit Bäumen überstandene extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Westlich der Lärmschutzanlage sind mindestens 2 Obstbäume als Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

11.2.6 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen G2 sind 20 Nist- und Quartiershilfen verschiedener Bautypen anzubringen.

11.3 Öffentliche Grünfläche G3 - Grünzug westlich WA 1 und WA 2

11.3.1 Die öffentliche Grünfläche G3 mit Ausnahme der festgesetzten Leitungsrechte ist als lockerer Gehölzstreifen mit offenen Bereichen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste 1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die offenen Bereiche sind als extensive, artenreiche Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.3.2 Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist ein 3,00 m breiter Pflegeweg herzustellen. Der Weg ist mittels Schotterrasen zu befestigen. Die übrigen Flächen der festgesetzten Leitungsrechte sind als extensive Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.3.3 Pro 45 m² Grünzug außerhalb der Leitungsrechte ist ein Laubbaum, Hochstamm (mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche)) oder Stammbusch (mindestens Breite 100-150 cm, Höhe 150-200 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Pro 15 m² Grünzug außerhalb der Leitungsrechte ist ein Strauch zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität mindestens 3x verpflanzt, 100-125 cm gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

11.4 Öffentliche Grünfläche G4 - Gehölz

11.4.1 Der Gehölzbestand der Grünfläche G 4 ist zu erhalten. Gehölzpflege und -beseitigungsmaßnahmen sind zur Herstellung der Verkehrssicherheit sowie zur Freihaltung der Flächen des festgesetzten Leitungsrechtes im erforderlichen Umfang zulässig.

11.4.2 Auf der Grünfläche G4 ist der Bau von Versickerungs- und/oder Rückhalteanlagen unter Schonung der Bestandsbäume zulässig.

11.4.3 Im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist ein 3,00 m breiter Pflegeweg herzustellen. Der Weg ist mittels Schotterrasen zu befestigen. Die übrigen Flächen der festgesetzten Leitungsrechte im Grünzug G4 sind als extensive Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.4.4 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen G4 sind 6 Vogelnistkästen verschiedener Bautypen anzubringen.

11.4.5 In den Grünflächen sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Deckung des Bedarfs im Planbereich erforderlich sind.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

12.2 An allen Gebäuden in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7 ist jeweils mindestens eine geeignete Nisthilfe für Höhlen- und Nischenbrüter, wie Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalben einzubauen oder anzubringen.

13 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

13.1 Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen 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.

13.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist breitflächig auf die angrenzenden privaten Grünflächen zu entwässern und dort zurückzuhalten, soweit dies ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken möglich ist.

13.3 Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Gemeinschaftsanlagen (mehrerer Nachbarn) zur Drosselung der Einleitmenge aus Niederschlag auf den o. g. Wert von 15 l/s und Hektar angeschlossener Fläche sind möglich.

Die angeschlossene Grundstücksfläche je Einleitstelle muss mindestens 500 m² betragen. Sofern das Einzelgrundstück diese Größe unterschreitet, ist die Drosseleinrichtung als Gemeinschaftsanlage mehrerer Grundstücke herzustellen.

14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

14.1 Die in der Planzeichnung mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Lage der Gehrechte kann variieren und jeweils 3,00 m in ihrer Achse parallel verschoben werden.

14.2 Die in der Planzeichnung mit GL festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

14.3 Die in der Planzeichnung mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht für den nichtmotorisierten Verkehr zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

14.4 Die in der Planzeichnung mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Pflegezufahrt für die Grünfläche G 2), sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

14.5 Die in der Planzeichnung mit L festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der Gebäude in den Baugebieten WA 3 bis WA 7 ist erst dann zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzanlage (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB, Mindesthöhe gemäß Planeintrag) in der öffentlichen Grünfläche G2 hergestellt ist und die Wohngebäude in WA 1 und WA 2 als geschlossene Baukörper (Rohbau mit geschlossener Fassade, Mindesthöhe gemäß Planeintrag) errichtet sind.

Die Mindesthöhen der festgesetzten Lärmschutzanlage in der öffentlichen Grünfläche G2 sind durch eine Linie verbunden. Eine seitliche Abweichung von dieser Verbindungslinie ist beidseitig im in der Planzeichnung gekennzeichneten Korridor zulässig.

15.2 Schallschutz

15.2.1 Schutz von Aufenthaltsräumen

Entlang der im Plan mit A gekennzeichneten Fassaden in WA 1 und WA 2 sind keine für die Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z. B. Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer) erforderlichen Fenster zulässig.

Entlang der im Plan mit A' in WA 1 gekennzeichneten Fassade kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume die zur Belüftung erforderlichen Fenster zu ruhigeren Fassadenseiten (nicht A') aufweisen. Für die zur Belüftung erforderlichen Fenster schutzbedürftiger Räume an der Fassade A' sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. "Hamburger HafenCity-Fenster", Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Schallschutzvorbauten oder Doppelfassaden) sicherzustellen. Damit sollen, bei gewährleisteter Belüftbarkeit, folgende Innenpegel nicht überschritten werden:

- 30 dB(A) während der Nachtzeit in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer),
- 40 dB(A) während der Tagzeit in allen anderen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu führen.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Schallschutzvorbauten nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der HBO nutzbar sind.

15.2.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Entlang der im Plan im WA 1 und WA 2 mit A oder B gekennzeichneten Fassaden sind Außenwohnbereiche nur in Form von geschützten (öffenbaren) Außenwohnbereichen, wie z. B. verglasten Loggien oder Wintergärten auszuführen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn sich ein zweiter Außenwohnbereich einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade befindet. Entlang der im Plan mit B' gekennzeichneten Fassaden kann davon abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche an der schallabgewandten Seite einer Lärmschutzwand oder einer Fassadenwand angeordnet sind.

Entlang der im Plan im WA 5 mit C gekennzeichneten Fassaden sind ab dem 2. OG Außenwohnbereiche nur in Form von geschützten (öffenbaren) Außenwohnbereichen, wie z. B. verglasten Loggien oder Wintergärten auszuführen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn sich ein zweiter Außenwohnbereich einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade befindet.

Die Verglasung der Außenwohnbereiche ist mit einem bewerteten Schalldämm-Maß im funktionsfertig eingebauten Zustand in Höhe von mind. Rw = 10 dB(A) auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß Tabelle maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche) darf für die hinter der Verglasung liegenden Außenbauteile um 5 dB(A) gemindert werden.

15.2.3 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die in der Abbildung 1 in Verbindung mit Tabelle 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche.

Tabelle 1:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a/ [db(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	>80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB (A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts/Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01, Immissionshöhe 3. OG

Abweichend gelten im 4. OG des WA 1 an der Südost-Fassade der maßgebliche Außenlärmpegel La = 69 dB(A) bzw. der Lärmpegelbereich IV, an der Nordost-Fassade der maßgebliche Außenlärmpegel La = 74 dB(A) bzw. der Lärmpegelbereich V.

15.2.4 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Auf Basis der textlichen Festsetzung unter Punkt 15.1 (bauzeitliche Reihenfolge) sind bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen in folgenden Bereichen vorzusehen:

- für das 1. Obergeschoss sowie für alle darüber liegenden Geschosse im gesamten Plangebiet.
- im WA 1 und WA 2 entlang der im Plan mit A und B gekennzeichneten Fassaden zusätzlich auch für das Erdgeschoss.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

15.2.5 Abweichungsmöglichkeiten von den Schallschutzfestsetzungen

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauunterlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Von der Festsetzung „Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche" kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Von der Festsetzung „Schalldämmende Lüftungseinrichtungen" kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Nacht-Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Die Beurteilungspegel für den Bebauungszustand nach Errichtung der Anlagen gemäß textlicher Festsetzung unter Punkt 15.1 sowie für die Errichtung sämtlicher Gebäude können fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2786/2, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

16 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Über die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 11 „Öffentliche Grünflächen i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" beschriebenen Pflanzungen hinaus, werden die folgenden Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

16.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.1.1 Grundstücksfreiflächen

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind je angefangene 500 m² Freifläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Baugebiet WA 4a bis WA 4d sind die Gartenflächen abgesehen von den Vorgärten zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit Hecken einzufassen.

In den Wohngebieten WA 5, WA 6a ,WA 6b und WA 7 sind je angefangene 300 m² Freifläche mindestens ein standortgerechter Baum II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Baugebiet WA 7 dürfen die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen innerhalb der mit Geh-, und Leitungsrechten belasteten Fläche (GL) ausnahmsweise vollständig befestigt werden.

16.1.2 Straßenbäume

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegten Straßenbaumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste 2 als hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, mindestens 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche) zu pflanzen. Lagemäßig festgelegte Baumstandorte dürfen um bis zu 5,00 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8,00 m², das Volumen pro Baumgrube mindestens 12m³ betragen. Ausnahmsweise kann von der Nettogrundfläche bis zu einer Mindestgröße von 6,00 m² für Zufahrten oder für technische Einbauten abgewichen werden.

16.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzfläche ist von Einbauten, Befestigungen und Unrat zu räumen und dauerhaft freizuhalten. Die Fläche ist durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 derart zu verdichten, dass ein Gehölzflächenanteil von mindestens 40 % auf der Fläche erreicht wird. Pro 70 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der zur Erhaltung festgesetzte Bestandsbaum wird angerechnet. Abgängige Bäume oder Sträucher gemäß dieser Festsetzung sind gleichwertig zu ersetzen.

16.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Baumpflegerische Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Die bestehenden Vegetationsflächen entlang der Saarstraße (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

16.3 Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2, als Hochstamm, mind. 4x v, Stammumfang mindestens. 20-25 cm (gemessen 1,00 m über Geländeoberfläche) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. In den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätzen B 1 bis B 5 ist, abweichend von der Stellplatzsatzung, eine Baumpflanzung auch nach 6 Stellplätzen zulässig.

Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8,00 m², das Volumen pro Baumgrube mindestens 12 m³ betragen. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu einer Mindestgröße von 6,00 m² für Zufahrten oder für technische Einbauten abgewichen werden.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,55 m zu überdecken und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen. Im Bereich von Baumstandorten beträgt die Mindestsubstratstärke 1,00 m.

16.4 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 (1) 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sowie deren Zufahrten sind, sofern sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Dränpflaster oder wassergebundener Decke) zu befestigen. Davon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

16.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen über 20 m² Größe, Stützwände und Mauern ohne Fenster ab einer Höhe von 1,50 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1 Kletterpflanze pro Meter Wandlänge gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Kletterpflanzen müssen mindestens 2 kräftige Triebe und die Größe 60-100 cm aufweisen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

16.6 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

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

1.1 Fassade

Die Farbgebung der Fassade darf einen Hellbezugswert von 30 nicht unterschreiten.
Für untergeordnete Anteile der Fassade (Farbfaschen, Betonung von Fassadenelementen etc.) sind auch andere Farben zulässig. Die Festsetzung zu den Farben gilt nicht für Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern diese in ihrem natürlichen Erscheinungsbild belassen werden.

1.2 Dach

1.2.1 Dachgestaltung

In den mit SD festgesetzten Bereichen sind die Gebäudedächer ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° und maximal 40° zulässig.

In den mit FD festgesetzten Bereichen sind die Gebäudedächer ausschließlich als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

Nebengebäude, Nebenanlagen und Carports und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

1.2.2 Dachmaterialien und -farben

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich graue Materialien mit einem Reflexionsgrad kleiner als 50 % zulässig.

1.2.3 Drempel, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Bei geneigten Dächern in WA 4 ist ein Drempel (Kniestock) bis 0,90 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Schleppgauben zulässig. Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 3,00 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und Oberkante Gaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel. Der Abstand der Dachgauben oder -einschnitte zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,00 m betragen. Eine zweite Reihe Gauben oder Dacheinschnitte ist nicht zulässig. Je Wohngebäude sowie bei aneinandergebauten Wohngebäuden ist nur eine Form der Gaube oder des Dacheinschnittes zulässig. Massive und geschlossene Brüstungen von Dachterrassen dürfen die Drempelhöhe bzw. die Dachhaut nicht überschreiten.

1.3 Anlage zur solarenergetischen Nutzung

Auf den Flachdächern sind die Errichtung und der Betrieb von solarenergetischen Anlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Außenkante der Dachflächen angeordnet werden.

1.4 Gebäudegruppen

Gebäudegruppen sind in Bezug auf Bauflucht, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht um bis zu 1,00 m sind zulässig. Auch zwei aneinandergebaute Gebäude gelten als Gebäudegruppe im Sinne dieser Festsetzung. Ausgenommen sind die Baugebiete WA 1 und WA 2.

2 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.1.3 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen und Böschungen sind unzulässig. Zulässige Anlagen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:

auf Grundstücksfreiflächen	1,0 m²,
an Einfriedungen	1,0 m²,
an Stützmauern	1,5 m²,
an Gebäuden:	
Schaukästen	4,0 m²,
Warenautomaten	1,5 m²,
Werbeanlagen	1,5 m².

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

2.1.5 Werbeanlagen auf oder über dem Dach sind unzulässig.

2.1.6 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,50 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,50 m betragen. Bei weiter als 0,50 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,00 m, zu anderen Werbeanlagen 2,00 m.

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

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

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Stützmauern inkl. Sockelmauer für aufgesetzte Zäune oder Absturzsicherungen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken, begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, gemessen ab Oberkante Stützmauer bzw. Sockel.

Zu öffentlichen Grünflächen ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Errichtung von Stützmauern mit einer max. Höhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Zusätzliche erforderliche Absturzsicherungen sind zulässig.

In den Baugebieten WA 3 bis WA 7 sind Einfriedungen der Grundstücksgrenzen als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis max. 1,00 m zulässig, wenn diese als Stützmauer erforderlich ist.

Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m (inklusive Sockel) zulässig. Zäune sind hausseitig, die Hecken straßenseitig anzuordnen.

Ein Blickschutz zwischen den Terrassen der Reihenhäuser ist bis max. 2,00 m Höhe und max. 3,00 m Länge zulässig.

Einfriedungen von Gebäudegruppen zu Verkehrsflächen und Einfriedungen von zu mit Geh- oder Fahrrechten belasteten Flächen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Im Baugebiet WA 7 sind Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz" im Bereich zwischen Gebäude und Platz unzulässig.

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

Grundstücksfreiflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig. Eine Vollversiegelung aller Grundstücksfreiflächen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial sowie der flächige Einbau von Folien ist nicht zulässig.

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind mindestens in der Höhe der Behälter mit ortsfesten Anlagen oder mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 oder 2 abzuschirmen.

5 Zufahrtsbreite von Stellplätzen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

5.1.1 Je baulich getrennter Tiefgarage ist nur eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 7,00 m, gemessen an der Gehwegshinterkante, zulässig.

5.1.2 In den Baugebieten WA 6 und WA 7 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur an den in den zeichnerischen Festsetzungen mit Ein-/Ausfahrt gekennzeichneten Standorten zulässig.

5.1.3 Entlang der in der Planzeichnung mit B, C, D, E gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen ist eine Summe der Breiten der Zu- und Abfahrten zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche und zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2 und GL) zulässig, die die maximale Breite gemäß Stellplatzsatzung von 7,00 m je Grundstück überschreitet.

5.1.4 Zufahrten für Behindertenstellplätze schließen weitere Grundstückszufahrten nicht aus. Eine Überschreitung der maximale Breite gemäß Stellplatzsatzung von 7,00 m je Grundstück aufgrund von Zufahrten zu Behindertenstellplätzen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 bis WA 7 ist ebenfalls zulässig.

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

1 Besondere bauliche Vorkehrungen, besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung

In der mit „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen aufgrund besonderer Bodenverhältnisse erforderlich sind, Flächen auf denen besondere Maßnahmen zur Kampfmittelsondierung erforderlich sind" gekennzeichneten Fläche sind zu beachten:

1.1 Besondere bauliche Vorkehrungen (Standsicherheit)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geotechnisch untersucht, da Teilflächen des Baugebiets in der Vergangenheit als Ziegelei mit zugehörigen Abgrabungsbereichen genutzt wurden. Die Abgrabungen wurden später wieder verfüllt. Die Auffüllungen der Schicht 1 sind zur Gründung nicht geeignet und auszutauschen. Alternativ können Bauwerke im Bereich von tieferen Auffüllungen über Pfähle oder eine kombinierte Pfahl-Plattengründung gegründet werden. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

1.2 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) hat in den bewuchsfreien Flächen stattgefunden und ist auf den weiteren zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Baugebiets vor Beginn von Baumaßnahmen nachzuholen. Auf die geophysikalische Prospektion von Geophysik Rhein Main GmbH vom 14.09.2018 wird verwiesen. Kampfmittelverdachtspunkte sind unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Einrichtung einer Räumstelle unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) aufzudecken.

In den gekennzeichneten aufgefüllten Flächen, hat die o. g. Prospektion keine verwertbaren Ergebnisse erbracht. Die Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn von Baumaßnahmen in geeigneter Weise herzustellen. Auf die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 25.06.2018 wird verwiesen.

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1: 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMRD) nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben.

2 Gashochdruckleitung DN 300 und Hauptwasserleitung DN 200

2.1 Im Westteil des Plangebiets verlaufen von Norden nach Süden, entlang der Saarstraße und der Autobahn A 643, die Leitungsachsen einer Gashochdruckleitung DN 300 und einer Wasserleitung DN 200. Die Trassen liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Entlang der Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 3,00 m Breite beiderseits der Kanalachse von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten. Es dürfen keine Geländeveränderungen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen werden. Flächen dürfen nur mit Zustimmung des Netzbetreibers leicht befestigt werden. Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich der Schutzstreifen sind in jedem Fall mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

D HINWEISE

1 Meldungen von Bodendenkmälern
(§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz(HDSchG))

Im Baugebiet sind außerhalb der ehemaligen Ziegeleigruben bodendenkmalschutzrechtlich relevante Funde zu erwarten. Der Oberbodenabtrag im Baugebiet ist durch eine archäologische Grabungsfirma zu überwachen, der Zeit und Raum zur fachgerechten Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde einzuräumen sind. In archäologischen Fundbereichen kann die Untersuchungsfläche nach Absprache mit der hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, erweitert werden, um Bodendenkmale vor ihrer Zerstörung nach Größe und Charakter zu erfassen und zu dokumentieren. Die Kosten der Maßnahme trägt der Verursacher/Planbetreiber. Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erfolgt die Freigabe zur weiteren Bebauung. Die Freigabe erfolgt auch, wenn vor Oberbodenabtrag in Abstimmung mit der hessenARCHÄOLOGIE eine eigenständige archäologische Untersuchung durchgeführt wird.

Die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 21 HDSchG bleibt davon unbeschadet. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 28 HDSchG).

2 Bodenverunreinigungen

Die aufgeschütteten Flächen (zur Abgrenzung siehe Flächen gemäß Punkt C.1) im Plangebiet wurden im Rahmen von mehreren Bodenuntersuchungen (Orientierende Baugrunduntersuchung Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen", CDM Smith Consult GmbH, 28.02.2013 und Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchungen, Neubauvorhaben Wiesbaden-Gräselberg „Auf den Eichen", Bericht-Nr.: 1, CDM Smith Consult GmbH, 11.05.2020) auf Bodenverunreinigungen untersucht. Zu kennzeichnende Bodenverunreinigungen wurden nicht gefunden, Anzeichen für großflächige oder durchgängige Verunreinigungen liegen nicht vor. Bei 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 den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen werden, zu entnehmen.

3 Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

4 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

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

Befahrbarkeit von Straßen und Privatgrundstücken:

Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltende Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen.

Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/ NA:2012-12 anzuwenden.

Löschwasserversorgung:

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150,00 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ = 1,2-1,5) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung", Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 14, HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2)

5 Artenschutz

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gräselberg - Auf den Eichen" wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung erstellt („Fachbeitrag Artenschutz: Habitatstruktur, Avifauna, Fledermäuse und Kleinsäuger" Bebauungsplan „Auf den Eichen"- Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtteil Gräselberg, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dezember 2018). Folgende in dem Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

5.1 Geländefreimachung

Ausführende Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z. B. Vögel, Fledermäuse, Bilche). Funde von geschützten, wild lebenden Tierarten sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.
Bei Abriss von Gartenhütten (insbesondere von Baracken, Schuppen, o. ä.) ist mit Vorkommen versteckt lebender Fledermäuse, Bilche oder Brutvögel zu rechnen und eine vorherige Kontrolle im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen.

Bei Fällung von Bäumen mit Stammlöchern, Spalten und abstehender Borke ist mit versteckt lebenden Fledermäusen, Bilche oder Brutvögel zu rechnen und eine vorherige Kontrolle im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Zum Schutz angrenzender Vegetationsbestände und der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ist grundsätzlich während der Bauzeit ein blickdichter Bauzaun gem. RAS LG 4 und DIN 18920 zu errichten.

5.2 Gestaltung

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Glasfronten oder spiegelnde Gebäudefassaden (auch z. B. Balkoneinfassungen) zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen eine Entspiegelung einzuplanen (max. 15 % Außenreflexionsgrad). Weitere Maßnahmen zur Förderung besonders geschützter Tierarten, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, sollen berücksichtigt werden. Auf die Empfehlungen des Gutachtens wird verwiesen. Der städtebauliche Vertrag zu diesem Bebauungsplan enthält Verpflichtungen zur Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen.

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

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

6 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

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

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

Zur Begünstigung der Wanderbewegung von Kleinsäugern sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von 12 cm zu errichten.

7 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

8 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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.

E PFLANZENLISTE

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Pflanzenliste 1: Heimische Gehölze / Lärmschutzanlage / G3 - Grünzug westlich WA 1 und WA 2 / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Fassadenbegrünung
Pflanzenliste 2: Straßenbäume / Bäume Quartiersplatz / Grundstücksfreiflächen / Stellplätze und Tiefgaragen
Pflanzenliste 3: Gehölze mit Spielplatzeignung

1 Pflanzenliste 1: Heimische Gehölze

1.1 Laubbäume I. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

1.3 Sträucher
Folgende Sträucher sind vorwiegend zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.4 Kletterpflanzen
Folgende Pflanzen sind vorwiegend zu pflanzen:

Hedera helix	Efeu (Selbstklimmer)
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus inserta	Jungfernrebe
Vitis - Arten	Weinrebe

2 Pflanzenliste 2: Straßenbäume / Bäume Quartiersplatz

2.1 Bäume I. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Ginkgo biloba	Gingko
Tilia tomentosa	Silberlinde

2.2 Laubbäume II. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk" (1)
Acer campestre "Huibers Elegant"	Feldahorn "Huibers Elegant" (1)
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Purpur-Esche
Gleditsia triacanthos in Sorten	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia americana	Amerikanische Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus "Columella"	Säulen-Ulme (1)
Ulmus "Lobel"	Schmalkronige Stadt-Ulme (1)

(1) als Straßenbaum nur in Planstraße D zu pflanzen

2.3 Laubbäume III. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus in Sorten	Blumenesche
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere

3 Pflanzenliste 3: Gehölze mit Spielplatzeignung

3.1 Laubbäume I. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

3.2 Laubbäume II. Ordnung
Folgende Bäume sind vorwiegend zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus torminalis	Elsbeere

3.3 Sträucher
Folgende Sträucher sind vorwiegend zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus "Sterile"	Gewöhnlicher Schneeball (steril)

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	17.11.2016
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	22.12.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	14.03.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung/ Bürgerinformationsveranstaltung am	19.03.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	13.08.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	20.08.2020 01.10.2020
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 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 .....

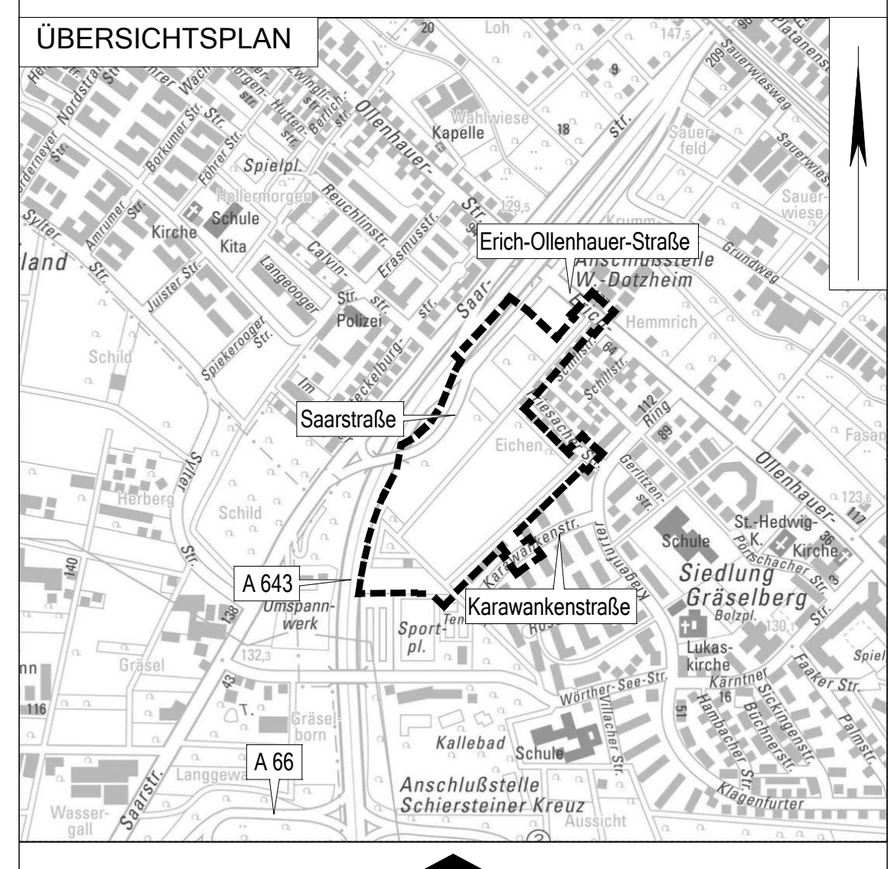
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.20__ in Kraft getreten.

Wiesbaden, den .....

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Gräselberg - Auf den Eichen

im Ortsbezirk

Biebrich

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.