

## I ÄNDERUNGEN DER PLANZEICHNUNG

Nr.	Planzeichnung zur Offenlage	Planzeichnung zum Satzungsbeschluss
1	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>[...] Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>[...] Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich der Oberlinstraße" wird der bestehende Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz, (HAG)-Plan „1992/01 Kloppenheimer Straße“ teilweise überplant. Im Überschneidungsbereich gelten nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlich der Oberlinstraße".</p>

## II ÄNDERUNGEN DER BEGRÜNDUNG

Nr.	Begründung zur Offenlage	Begründung zum Satzungsbeschluss
1	<p><b>3 Bauungs- und Erschließungskonzept</b></p> <p>[...] Die Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich an den zulässigen Höchstwerten für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Zur Verdichtung des Quartiers und der daraus resultierenden Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen, unter der Beachtung einer gezielten Förderung der Innenentwicklung, abweichend eine GRZ von 0,45 festgesetzt; analog gemäß der damit verbundenen Geschossigkeit eine GFZ von max. 1,35. Dies ermöglicht aber weiterhin, dass das Wohngebiet hinsichtlich der Bauungs- und den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden kann.</p>	<p><b>3 Bauungs- und Erschließungskonzept</b></p> <p>[...] Die Ausnutzungszahlen (Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich an den zulässigen Höchstwerten <b>Orientierungswerten für Obergrenzen</b> für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Zur Verdichtung des Quartiers und der daraus resultierenden Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen, <b>(u.a. Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche, Beitrag zur Deckung des benötigten Wohnraumbedarfs, schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung)</b>, unter der Beachtung einer gezielten Förderung der Innenentwicklung, abweichend eine GRZ von 0,45 festgesetzt; analog gemäß der damit verbundenen Geschossigkeit eine GFZ von max. 1,35. <b>Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben.</b> Dies ermöglicht aber weiterhin, dass das Wohngebiet hinsichtlich der Bauungs- und den Freiraumstrukturen städtebaulich verträglich entwickelt werden kann.</p>

2	<p><b>5 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b></p> <p><u>5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)</u> [...] Der Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt hat zum Ziel, das Areal einer Reit-sportanlage nach Aufgabe dieser Nutzung zu einem Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung werden „Allgemeine Wohngebiete“ sowie „Verkehrsflächen“ festgesetzt.</p>	<p><b>5 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b></p> <p><u>5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)</u> [...] Der Bebauungsplan „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt hat zum Ziel, das Areal einer Reit-sportanlage nach Aufgabe dieser Nutzung zu einem Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung werden „Allgemeine Wohngebiete“ <b>mit einer Grundflächenzahl von 0,45</b> sowie „Verkehrsflächen“ festgesetzt.</p>
3	<p><b>6.2.4 Regenwasserkonzept</b> [...]</p> <p><b>Nachtrag - Betrachtungen zur Starkregenvorsorge im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (August 2021)</b></p> <p>Aufbauend auf dem Regenwasserkonzept wurde im Rahmen der Starkregenvorsorge für das Quartier ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 30 Jahren (rechnerisch) sowie ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 100 Jahren (textlich argumentativ) betrachtet und welche Anforderungen sich daraus für den Objektschutz sowie der Niederschlagsrückhaltung inklusive Maßnahmenempfehlung im Rahmen der Genehmigungsverfahren ergeben.</p>	<p><b>6.2.4 Regenwasserkonzept</b> [...]</p> <p><b>Nachtrag - Betrachtungen zur Starkregenvorsorge im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (August 2021)</b></p> <p>Aufbauend auf dem Regenwasserkonzept wurde im Rahmen der Starkregenvorsorge für das Quartier ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 30 Jahren (rechnerisch) sowie ein Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit von T 100 Jahren (textlich argumentativ) betrachtet und welche Anforderungen sich daraus für den Objektschutz sowie der Niederschlagsrückhaltung inklusive <b>Maßnahmenempfehlung Maßnahmenempfehlungen im Rahmen nachfolgender Erschließungs- und Freiraumplanungen</b> der Genehmigungsverfahren ergeben. <b>Gemäß einem Starkregenszenario von T 30 Jahren ist das Niederschlagsvolumen innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten. Eine Überleitung in angrenzende Flächen außerhalb des Plangebiets ist auszuschließen.</b></p>
4	<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>2.1 Grundflächenzahl GRZ</u> [...] Die Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,45 begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, ein verdichtetes Wohnquartier mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren und der Stärkung einer Ausweisung von Wohnraum im Hinblick auf die Innenentwicklung. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ (von 0,4 auf 0,45</p>	<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>2.1 Grundflächenzahl GRZ</u> [...] Die Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,45 begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, ein verdichtetes Wohnquartier mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren und der Stärkung einer Ausweisung von Wohnraum im Hinblick auf die Innenentwicklung (u.a. <b>Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche, schonender</b></p>

	gemäß Obergrenze für ein WA), wird die Realisierung der dadurch bedingten Gebäudekubaturen sowie der dazugehörigen Terrassenflächen gewährleistet und ermöglicht eine differenzierte Gestaltung der Gebäude- und Wohnungsgrößen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.	<b>Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung).</b> Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ (von 0,4 auf 0,45 gemäß Obergrenze für ein WA), wird die Realisierung der dadurch bedingten Gebäudekubaturen sowie der dazugehörigen Terrassenflächen gewährleistet und ermöglicht eine differenzierte Gestaltung der Gebäude- und Wohnungsgrößen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. <b>Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben.</b>
5	<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>2.2 Geschossflächenzahl GFZ</u> [...] Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit eingerechnet. Dadurch soll die beabsichtigte städtebauliche Dichte in dem Wohngebiet gewährleistet werden.</p>	<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><u>2.2 Geschossflächenzahl GFZ</u> [...] Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit eingerechnet. Dadurch soll die beabsichtigte städtebauliche Dichte in dem Wohngebiet gewährleistet werden. <b>Gemäß §17 BauNVO ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA gegeben.</b></p>
6	<p><b>9 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung</b></p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> [...] Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z.B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.).(Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1).</p>	<p><b>9 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung</b></p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> [...] Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z.B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). (§§ 5, 14 HBO; Anlage A 2.2.1.1/1, H-VV-TB; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1).</p>
	Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese	Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. <b>Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass</b>

## Änderungsübersicht zum Entwurf des Bebauungsplans „Östlich der Oberlinstraße“ im Ortsbezirk Bierstadt

	ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen.	sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m <sup>2</sup> standhält. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen.
	Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren.	Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Zufahrten sind sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr erkennbar und benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist.
	Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein	Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Falls es in diesem Bereich der Anleiterung und der Erreichbarkeiten z.B. durch spätere Umplanungen, Baumpflanzungen, Stadtmöblierung, Anlage von Parkflächen usw. zu Änderungen durch die Stadt kommt, ist unbedingt eine Beteiligung der Feuerwehr erforderlich.
	Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch die Privatstraßen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten.	Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch die Privatstraßen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m <sup>2</sup> standhält (auf der gesamten Fläche, auch im Randbereich!).