TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

8.1 Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

9 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10 Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1 Aufschüttungen sind im SO - Wohnen und Nahversorgung bis zu einer Höhe von maximal 91,80 m ü. NN zulässig.

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

11.1 Vogelschlagvermeidung

11.1.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer durch die Fläche von mehr als 3 m² mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für erdgeschossige Fenster zur Warenpräsentation.

11.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

11.2.1 Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) in vollständig gekapselten Lampengehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.

11.3 Oberflächenbefestigung

11.3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen
- entlang der Wiesbadener Straße,
- entlang der Eleonorenstraße zwischen Gebäuden mit I und V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- entlang der Straße An der Helling zwischen Gebäuden mit I bzw. V Vollgeschossen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und darüber hinaus
- auf der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche.

11.3.2 Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef).

11.3.3 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

11.4 Versickerung von Niederschlagswasser

11.4.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt oder verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung. Belastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit 7,5 Liter je Sekunde und Hektar der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

11.5 Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 44 BNatSchG)

11.5.1 Herstellung von Fledermaussommerquartieren

Insgesamt sind an den Außenfassaden der Gebäude mindestens 10 Fledermauskästen zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

11.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

11.6.1 Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegeflächen im SO - Wohnen und Nahversorgung sind mit hellen Farben (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30 %) herzustellen.

12 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1.1 Anpflanzung von Bäumen im SO - Wohnen und Nahversorgung

Es sind mindestens
- 2 Bäume 1. Ordnung und 12 Bäume 2. Ordnung jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm sowie
- 20 Bäume 3. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Dabei sind mindestens 30 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum muss
- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum,
- für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum und
- für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum umfassen.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

12.1.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm durchzuführen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³ pro Baum umfassen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen. Es sind klimaangepasste Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind zu begrünen und als durchgängige Pflanzbeete anzulegen. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen.

Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bzw. Standortbereichen um bis zu 5 m ist bei Neupflanzungen zulässig, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

12.2 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.2.1 Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Hierfür sind Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm zu verwenden. Aufgrund der örtlichen Zwangspunkte dürfen ausnahmsweise auch Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20-25 cm verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum und für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum umfassen. Abweichungen bei der Artenauswahl müssen mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt werden.

12.2.2 Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung erfleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

12.3 Dachbegrünung auf eingeschossigen Gebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.3.1 Die Dachflächen eingeschossiger Gebäude sind zu mindestens 80 % mit einer geeigneten Vegetationstragschicht von mindestens im Mittel 0,80 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. An Baumstandorten ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 m einzuhalten, diese kann durch Aufhügelung / Aufkantung hergestellt werden.

12.3.2 Mindestens 30 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern eine Mindesthöhe von 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.3.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind flächig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.4 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.4.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Wiesbadener Straße sind zu mindestens 50 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrünten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

12.5 Dachbegrünung auf mehrgeschossigen Gebäuden, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.5.1 Die Dachflächen auf mehrgeschossigen Gebäude, die nicht entlang der Wiesbadener Straße stehen, sind zu mindestens 70 % fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die begrünten Dachflächen sind mindestens 2-mal jährlich zu pflegen; Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

12.6 Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien

12.6.1 Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sofern durch Aufständerung der Anlagen in einer Mindesthöhe von 30 cm sichergestellt wird, dass die darunter liegende Pflanzdecke dauerhaft erhalten bleibt.

12.7 Begrünung von Tiefgaragen und anderen nicht überbauten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.7.1 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die nicht durch die Festsetzung eines Gehrechts überlagert sind, sind fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, mindestens 2-mal jährlich zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel mindestens 1,50 m aufweisen.

12.7.2 Mindestens 30 % der intensiv zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wovon je 3 m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste oder vergleichbare Arten zu wählen. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen, mindestens zweimal verpflanzt sein und bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm sowie bei Großsträuchern eine Mindesthöhe von 150 - 175 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12.7.3 Mindestens 50 % der fachgerecht intensiv zu begrünenden Fläche sind flächig mit Stauden und bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 50 % einheimische Arten zu verwenden sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

13.1 Die zeichnerisch als „G" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109

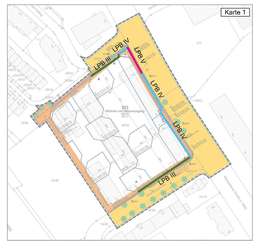
14.1.1 Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 in der Karte 1 eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Karte 1 zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 65	III
> 65 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

14.1.2 Karte 1



14.1.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

14.1.4 Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

14.2 Verkehrslärm - Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

14.2.1 Bei Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind bei der Änderung oder der Errichtung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum sind der Karte 2 zu entnehmen.

14.2.2 Karte 2

14.2.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Räumen, die regelmäßig dem Nachtschlaf dienen, erforderlichen Fenstern vorliegen.

14.3 Verkehrslärm - Schutz der Außenwohnbereiche

14.3.1 Bei einem Pegel der Umgebungsgeräusche aus Verkehrslärm am Tag oberhalb von 64 dB(A) sind nur geschützte Außenwohnbereiche in Form von belüfteten Wintergärten oder verglasten belüfteten Loggien oder geschützte Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.

Die Bereiche mit Beurteilungspegeln im Tagzeitraum oberhalb von 64 dB(A), in denen Wohnnutzungen zulässig sind, sind der Karte 3 zu entnehmen.

14.3.2 Karte 3

14.3.3 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist dann gemäß der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

14.4 Gewerbelärm

14.4.1 Die Innenwände und die Decken der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind jeweils schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,7$) zu bekleiden.

14.4.2 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind Anlieferungsbereiche nur innerhalb der Baugrenzen in dem hierfür gekennzeichneten Bereich „Anlieferung" zulässig.

14.4.3 Der Anlieferungsbereich an der Straße An der Helling ist nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben. Die Anlieferung ist vollständig einzuhausen. Die Umfassungsbauteile der Einhausung haben folgende bewertete Mindest-Schalldämmmaße im eingebauten Zustand einzuhalten:
Außenwand: R'w ≥ 25 dB; Dach: R'w ≥ 25 dB; Rolltor: R'w ≥ 12 dB.

14.4.4 Der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) eingehalten werden.

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 baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Die Rampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

1.1.2 Zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wärme notwendige Anlagen sind in die Architektur zu integrieren.

1.1.3 Die Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren oder auf den Dachflächen unterzubringen.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Im SO - Wohnen und Nahversorgung sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu maximal 5 Grad zulässig.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig in die Gebäudehülle zu integrieren.

2.2 Ausnahmsweise sind bei vollständiger Einhausung oder dauerhafter Begrünung Standflächen für Abfallbehältnisse auch außerhalb der Gebäudehülle zulässig.

3 Einfriedungen und Stützmauern
91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Einfriedungen und Stützmauern zur Wiesbadener Straße hin sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind nur transparent und kombiniert mit standortgerechten Hecken zulässig.

3.3 Die seitlichen Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen an der Eleonorenstraße und der Straße An der Helling dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind dauerhaft fachgerecht, z. B. mit standortgerechten Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4 Abweichende Stellplatzregelungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Abweichend von § 3 Abs. 1 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 14.02.2008 i. V. m. Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung sind im SO - Wohnen und Nahversorgung mindestens 206 Stellplätze (Stpl.) für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden bleiben unberührt.

5 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder am äußeren Rand von auskragenden Dächern herabhängend als Schriftzug aus Einzelbuchstaben zulässig. Die horizontale Abwicklung darf ½ der Gebäudefront nicht überschreiten.

5.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 25 % derjenigen Wandfläche, an der sie gemäß Ziffer 5.2 zulässigerweise angebracht werden dürfen, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

5.4 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

5.5 Mehrere Werbeanlagen an einer Fassade müssen in Höhe und Lage aufeinander abgestimmt werden.

5.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende transparente und mit wechselndem Licht (z. B. laufende Schrift, Blinklicht) oder Rückstrahlschilder und Bänder sind nicht zulässig.

5.7 Das großflächige Verkleben, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

5.8 Innerhalb des SO - Wohnen und Nahversorgung ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form einer Werbestele zulässig. Die Höhe der Werbestele darf die Höhe der Oberkante der Decke des Erdgeschosses nicht überschreiten und ist mit dem Vordach baulich zu verbinden.

6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs 4 HWG)

6.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwenden, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in den Jahren 2018 bis 2020 umweltbezogene Untersuchungen durchgeführt, da der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Alle untersuchten Bereiche weisen teilweise eine Belastung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung und der Beurteilungswerte des „Handbuchs Altlasten, Teil 3, Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser - Sickerwasserprognose" für die Schadstoffe MKW im Eluat, PAK im Feststoff und Eluat, Benzo(a)pyren im Feststoff und Schwermetalle (Arsen im Feststoff und im Eluat, Blei im Feststoff und im Eluat, Antimon im Eluat und Chrom im Eluat auf.

Im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze wurden Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Überschreitungen der Eluatwerte in den Bohrungen im Bereich ab 5,40 m unter Geländeoberkante bzw. in den bindigen Böden nachgewiesen. Im oberflächennahen Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze ist der Stoff MKW im Eluat nicht nachweisbar und der Feststoffgehalt nicht maßgebend.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als erheblich belastet im Sinne des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB gekennzeichnet.

D Hinweise

1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

2 Besondere artenschutzrechtliche Hinweise

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v. a. Vögel und Fledermäuse). Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Untersuchungen und Maßnahmen zu beachten:
- Grundsätzlich dürfen Baumfällt- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten oder Gebäudeabriss sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren sowie Gebäude insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- Bei Maßnahmen zur Baufeldräumung während der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Unabhängig davon wird zur Förderung gefährdeter Vogelarten (insbesondere Haussperling, Star, Schwalben, Mauersegler) empfohlen, bei Neubaumaßnahmen künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneten Stellen der Fassade oder im Dachbereich einzubauen. Je Gebäude sollten mindestens zwei Nisthilfen installiert werden. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, so dass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.

3 Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebiets ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.

4 E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Bezüglich der Installation von Ladeinfrastruktur wird auf die Gebäudeeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU verwiesen. Mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird die Richtlinie in nationales Recht übersetzt.

Das GEIG sieht für zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen vor, alle Stellplätze mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten (§ 6 GEIG).

Für zu errichtende Nicht-Wohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen sieht das GEIG vor, dass jeder dritte Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur auszustatten und mindestens ein Ladepunkt eingerichtet werden muss (§ 7 GEIG).

Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendeten Installationsrohre müssen den einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen, insbesondere müssen sie bis zur Nutzung reversibel und luftdicht verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelkluzthrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur umfasst auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung künftiger ladepunktbedingt zu installierender Zähler und Sicherungen zu ermöglichen (§ 4 GEIG).

Gemäß § 2 Abs. 3 der Hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVr) müssen Garagen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen aufweisen, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 % betragen. Dies gilt für Wohn- und Nichtwohngebäude.

5 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich.

6 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

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

Für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen, gelten als Anforderungen ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

7 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Es sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

8 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

9 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

E Pflanzliste

Das hessische Nachbarschaftsrecht (HNRG) ist einzuhalten.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen und Nachpflanzungen soll einheimisch, standortgerecht, klimaangepasst und naturraumtypisch sein.

1 Vorschläge für heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Bäume für den Straßenraum:

Acer platanoides „Emerald Queen"	Spitz-Ahorn „Emerald Queen"
Ginko biloba	Fächerblätterbaum
Tilia tomentosa „Brabant"	Silber-Linde „Brabant"

Bäume für den Straßenraum mit örtlichen Zwangspunkten (Engstellen):

Acer platanoides „Columnare"	Säulen-Spitz-Ahorn
Tilia cordata „Rancho"	Winter-Linde „Rancho"

Bäume für Grundstücksfreiflächen:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginko biloba	Fächerblätterbaum
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica	Schurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos „Örebro"	Sommer-Linde

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Bäume für den Straßenraum:

Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn „Elsrijk"
Juglans regia