PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO 1 Parkhaus — Sondergebiet SO 1 Parkhaus

SO 2 Versorgung — Sondergebiet SO 2 Versorgung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,95 — Grundflächenzahl (Zahl als Beispiel)

GHmax = 165,0 m ü.NHN — Maximale Gebäudehöhe (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf Straßenniveau

Grünflächen

Private Grünfläche

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Gr — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Lr — Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

146,87 ü.NHN — Bestandshöhe (Zahl als Beispiel)

118,6 — Maßkette (Zahl als Beispiel)

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Altlastandorten und altlastverdächtigen Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet 1 - Parkhaus (SO 1 - Parkhaus)
(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet 1 - Parkhaus (SO 1 - Parkhaus) dient der Unterbringung eines öffentlichen Parkhauses als Garagenanlage für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, und ergänzenden gewerblichen und technischen Nutzungen, mit dazugehörenden technischen Einrichtungen.

1.1.2 Im SO 1 - Parkhaus sind allgemein zulässig:
- Garagenbetriebe,
- Fahrradparkhäuser und sonstige Fahrradstellanlagen,
- Servicoeinrichtungen für Fahrräder (Fahrradwerkstatt),
- Ladestationen,
- Einrichtungen der E-Mobilität für Kraftfahrzeuge und Fahrräder,
- Abstellplätze für Carsharing,
- Einrichtungen zum Ausleihen von Fahrrädern,
- Bauliche Anlagen sowie Technik- und Funktionsgebäude, die den oben genannten Anlagen dienen.

1.2 Sondergebiet 2 - Versorgung (SO 2 - Versorgung)
(§ 11 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet 2 - Versorgung (SO 2 - Versorgung) dient der Unterbringung einer Versorgungsanlage für Elektrizität und ergänzenden technischen Nutzungen, mit dazugehörenden technischen Einrichtungen.

1.2.2 Im SO 2 -Versorgung sind allgemein zulässig:
- Flächen für die Versorgung mit Elektrizität,
- Räume für die Nutzung als Rechenzentrum mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 820 m².
- Anlagen zur Stromversorgung und zur Übergabe von Abwärme des Rechenzentrums,
- Bauliche Anlagen sowie Technik- und Funktionsgebäude, die den oben genannten Anlagen dienen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung im SO 1 - Parkhaus auf 0,95 und im SO 2 - Versorgung auf 0,6 festgesetzt.

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

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als GHmax im SO 1 - Parkhaus auf 171,1 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und im SO 2 - Versorgung auf 165,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

2.2.2 Als oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut).

2.2.3 Technische Anlagen sowie Treppenhäuser und Aufzugsanlagen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 60 m² pro Anlage bzw. Bauteil die maximale Gebäudehöhe um maximal 4,0 m überschreiten. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens einem Abstand zur Außenwand (Dachrand) einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

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

3.1 Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Es wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
und für die 2. Änderung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1.1 Die nordwestliche Baugrenze darf im SO 1 - Parkhaus durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 3,0 m Tiefe bis zu einer Breite von 12,0 m überschritten werden.

4.1.2 Die südöstliche Baugrenze darf im SO 2 - Versorgung durch Vordächer und Balkone um bis zu 2,0 m Tiefe und durch unterirdische bauliche Anlagen um bis zu 5,8 m Tiefe überschritten werden.

5 **Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im SO 1 - Parkhaus ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzungsfähige Niederschlagswasser ist durch Retentionsmaßnahmen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die weiterführende Kanalisation einzuleiten.

9.2 Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigung und -gestaltung

9.2.1 Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 55 oder heller betragen; alternativ muss der Helligkeitswert (HBW) mindestens 35 betragen. Wenn anteilig öffentliche Aufhaltflächen, intergrundnahe Fassadenverkleidungen, Natursteine oder Elemente aus Holz, weniger als 10 % an diesen Gesamtflächen ausmachen, sind sie von der Festsetzung ausgenommen.

9.2.2 Erschließungsflächen, Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme unterbauter Flächen, so herzustellen, das Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

9.3.1 Ersatz potenzieller Quartiere/Nistplätze

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind im SO 1 - Parkhaus und im SO 2 - Versorgung jeweils 3 künstliche Quartiere für Fledermäuse und 3 Nistkästen für Vögel anzubringen. Bei der Auswahl der Quartier- und Nistkästen und der Standortauswahl ist geschultes Fachpersonal zu Rate zu ziehen.

9.3.2 Lebensraumstrukturen für Insekten

Im Bereich der begrünten Dachflächen im SO 1 - Parkhaus sollen zusätzlich Lebensraumstrukturen für Insekten, wie beispielsweise Sandlinsen, Schotterbeete, temporäre Wasserflächen oder Totholz als Strukturelemente eingebaut werden.

9.3.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 1.600 Kelvin (extrawarmes Lichtfarbe) bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder sowie andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Lichtfarbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

9.3.4 Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an Gebäudefronten sind alle spiegelnden und großflächigen, transparenten Gebäudeteile von mehr als 5 m² Fläche vorsorglich mit gleichgroßen, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere transluzente, mattierte oder durch flächige Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der jeweiligen Standes der Technik zu berücksichtigen. Überschwenkungen und vollransparente Balkonbrüstungen sind unzulässig.

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

10.1.1 Die in der Planzeichnung mit „Gr" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10.1.2 Die in der Planzeichnung mit „Lr" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

11 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. 20 BauGB)

11.1 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mindestens 80 m² Fläche heimische, standortgerechte Sträucher (je 1,5 m² ein Strauch). Auf den übrigen Flächen ist eine Wiese mit einer blütenreichen Regiosaatgutmischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Stützwände sind in der Fläche zulässig. Die Qualitätsbestimmungen für Anpflanzungen (A 11.5) sind zu beachten.

11.2 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.2.1 Dächer im SO 1 - Parkhaus sind mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten dauerhaft fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

11.2.2 Dächer im SO 2 - Versorgung sind zu mindestens 70 % dauerhaft fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen.

11.2.3 Es ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm im SO 1 - Parkhaus und 14 cm im SO 2 - Versorgung zu verwenden. Die Bewässerung ist ausschließlich über Niederschlagswasser erlaubt. Eine Kombination mit einer Regenwassersickerfläche ist zulässig.

11.3 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.3.1 Im SO 1 - Parkhaus sind zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen mit einer Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Wandfläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als zusammenhängende Außenwandflächen gelten auch offene Fassaden z.B. mit Gurtquerschnitten oder Gitterkonstruktionen.

11.3.2 Von Ausnahme Nr. 11.3.1 kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (Bspw. Schallschirmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung) und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche, mit Ausnahme von Grenzwänden, dauerhaft begrünt ist.

11.4 Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhaltend festgesetzte Ahornreihe an der Berliner Straße sowie die Straßenbäume an der Balthasar-Neumann-Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

11.5 Qualitätsbestimmungen

Es sind standortgerechte einheimische Gehölze (in Anlehnung an den aktuellen Gehölzbestand) zu verwenden (s. Pflanzlisten 1 und 2).

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
- Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländе, mit durchgehendem Leitmaß, 4 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume I. Ordnung: Solitärstammbäume, Gesamthöhe 400- 500 cm, Kronentreibe 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländе, mit durchgehendem Leitmaß, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Solitärstammbäume, Gesamthöhe 400- 500 cm, Kronentreibe 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60 - 100 cm.

12 **Private Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Auf der privaten Grünfläche ist eine Rasenfläche mit blühenden Laubbäumen I. oder II. Ordnung anzulegen. Es sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13 **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im SO 1 - Parkhaus sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Modulfläche inklusive technisch notwendiger Abstände muss dabei mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche einnehmen (Solarmindestfläche). Sind technisch nutzbare Dachflächen zugleich extensiv zu begrünen, darf die darüber installierte Modulfläche nicht mehr als 75 % der zu begrünenden Dachfläche betragen. Dabei ist die Verwendung einer nachweisich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständerung) sicherzustellen.
Die technisch nutzbare Dachfläche ist der Anteil der gesamten Dachfläche, der für die Errichtung von Photovoltaikmodulen geeignet ist. Ausgenommen davon sind
- Flächen, die durch notwendige Aufbauten oder technische Anlagen belegt sind, wenn diese nicht eingehaust und extensiv begrünt sind,
- erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern,
- Flächen für Zugangswege und/oder notwendige Flächen zur Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen,
- intensiv begrünte Dachflächen, sowie
- solche Flächen, auf denen Photovoltaikmodule dauerhaft nicht wirtschaftlich betrieben werden können, z. B. aufgrund einer erheblichen Verschattung durch Dachaufbauten, benachbarte Gebäude und/oder Baumbestand. Als erheblich verschattet gelten Teilflächen des Daches eines Gebäudes, wenn dort die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie um mehr als 20 % reduziert wird.

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. 3 HBO)

1.1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad Neigung zulässig.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB)

1 **Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen

Folgende Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessens verzeichnet und in der Planzeichnung gekennzeichnet:
- ALTIS-Nr. 414.000.050.002.093 Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (ohne Lackierung und Autowäsche), Berliner Straße 13
- ALTIS-Nr. 414.000.050.001.409 ehemalige Aral Tankstelle, Berliner Straße 21.

Hinweise auf Belastungen des Untergrundes, die aus den vorgenannten Nutzungen resultieren, sind nicht bekannt.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf ungewöhnliche Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz mitzuteilen.

2 **Nachrichtliche Übernahme**

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone B/neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen „Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden, siehe „Ausfertigung zum Anreg. Januar 2018" S. 7. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (VO) vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

D Hinweise

1 **Rechtsvorschriften**

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

2 **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Da in Bebauungsplänen mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, kann aus einig vorm Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 **Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

4 **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet 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 mind. 5 Metern durchgeführt wurden und keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter OKG (ü. NHN) erforderlich, auf deren bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenauführne erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfällig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Beschädigungs oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

5 **E-Mobilität und Versorgungsanlagen**

Bezüglich E-Mobilität wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwiesen.

6 **Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen**

Die DIN 18920 Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

7 **Artenschutz**

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Artenschutzmaßnahmen müssen durchgeführt werden, um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden.

7.1.1 Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 1.11. bis 28.02. bzw. 29.02. in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern durchzuführen.

7.1.2 Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der Zeit vom 1.11. bis 28.02. bzw. 29.02. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden.

7.1.3 Der Abriss von Gebäuden ist möglichst in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. bzw. 29.02. (in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG) zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern gebäudebrütender Vogelarten durchzuführen.

7.1.4 Das Bestandsgebäude ist vor dem Abriss komplett nach Vögeln und Fledermäusen abzusuchen. Befinden sich Individuen aus einer der beiden Artengruppen im oder am Haus, sind diese zuvor in die Umgebung zu entlassen, sofern keine Jungtiere vorhanden sind. Im Falle einer Jungenaufzucht sind die Abrissarbeiten zu unterbrechen bis die Jungtiere ausgeflogen sind. Die Kontrollen sind durch fachlich geschulte Gutachter durchzuführen.

7.1.5 Um essenzielle Leitlinienstrukturen, Teile eines Nahrungs-/Jagdhabitats sowie potenzielle Quartierstandorte/Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und europäische Vogelarten zu erhalten, sollen standortgerechte einheimische Gehölze (in Anlehnung an den aktuellen Gehölzbestand) verwendet werden (s. Pflanzlisten 1 und 3). Dabei ist darauf zu achten, dass die Neuanpflanzungen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, um eine funktionelle Leitstruktur für Fledermäuse zu dienen.

8 **Starkregenereignisse**

Bei der Berechnung von Rückhaltevolumina und der Freiflächengestaltung/-planung sind künftige Starkregenereignisse stärker zu berücksichtigen. Über den im Rahmen des Entwässerungsantrags zu führenden Überflutungsnachweis (für 30-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit) hinaus, sind hierbei auch die Abflusswege für Regenereignisse bis zu einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren zu betrachten.

9 **Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen ft. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10 **Tieffrequente Immissionen**

Der Schallschutz im SO 2 - Versorgung, hinsichtlich tieffrequenter Immissionen, die durch stationäre Geräuschquellen (z. B. Transformatoren, Umspannwerk, Klimageräte, Rechnerzentrum etc.) entstehen, ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen bzw. zu gewährleisten.

11 **Elektromagnetische Strahlung**

Das Vorhaben im SO 2 - Versorgung ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder gemäß der Sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in der jeweils aktuellen Fassung auf benachbarte Flächen bzw. zur nächsten Wohnbebauung entstehen.

E Pflanzliste

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 **Laubbäume**

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides Allershausen	Spitzahorn Allershausen
Linodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia tremonia	Säulen-Platane
Quercus cerris	Zen-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Sophora japonica	Pagoden Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europa Pallida	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde Brabant
Tilia tomentosa Szeleste	Silber-Linde Szeleste

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre Elsrijk	Feld-Ahorn
Acer campestre Huibers Elegant	Feld-Ahorn
Acer x freemanii Autumn Blaze	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	italienische Erle
Castanea sativa	Eßr-Kastanie
Catalpa bignonioides	Tulpenbaum
Celtis australis südlicher	Zürgelbaum
Celtis occidentalis	amerikanischer Zürgelbaum
Fraxinus ornus Raywood	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica Summit	nordamerikanische Rotesche
Gleditsia triacanthos	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnussbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus Schloß Tiefurt	Traubenkirsche
Sorbus latifolia Henk Vink	breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana Henryi	Linde
Ulmus Frontier Frontier	Ulme
Ulmus Clusius	schmalkronige Ulme
Ulmus Columnella	schmalkronige Ulme
Ulmus Lobel	schmalkronige Ulme
Ulmus Rebona	Rebona-Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

1.3 Laubbäume III Ordnung

Acer monspessulanum	französischer Ahorn
Acer opalus italienischer	Ahorn
Acer platanoides columnare	Spitzahorn Columnare
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus Betulus Frans Fontaine	Säulen-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus (2.8 Hoheiss, tschonoski)	Zierapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Morus alba Westa	Maulbeere
Parrotia persica Vanessa	Eisenholzbaum
Prunus sargenti Rancho	Scharlach Kirsche
Prunus spec.	Zierkirschen
Sorbus commixta Doding	japanische Eberesche
Sorbus x thuringiaca Fastigiata	schmalkronige Mehlbeere
Tilia cordata Rancho	thüringische Mehlbeere
Tilia mongolica	Winterlinde
	Mongolische Linde

2 **Heimische Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

2.1 Sträucher (Hreisstrauch)

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Hedera helix Arborescens	Strauch-Efeu (nicht kletternd)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	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
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.2 Sträucher (als Schnittheck)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'	rote Heckenberberitze (Dornen)
Carpinus betulus	Hainbuche (fast ganzjährig belaubt)
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuchen (fast ganzjährig belaubt)
Ligustar vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fast ganzjährig belaubt)
Taxus baccata	Eibe (immergrün)

3 **Rank- und Kletterpflanzen**

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger / Ranker (Klettertreffe erforderlich)

Lonicera in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt

3.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.07.2020

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.09.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.01.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit
vom 20.01.2021
bis einschließlich 03.02.2021
in Form einer öffentlichen Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.08.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte
in der Zeit vom 12.08.2021
bis einschließlich 13.09.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____.____.20__

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
erfolgte in der Zeit vom ____.____.20__
bis einschließlich ____.____.20__

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.____.20__

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschlü