

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
„Schulcampus Bierstadt-Nord“
im Ortsbezirk Bierstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Schule
- Kindertagesstätte
- Soziale, kulturelle und sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR)

(§ 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Baufeld Schule

Im Baufeld des Schulgebäudes ist eine maximale Grundfläche von 5.500 m² erlaubt.

2.3 Baufeld Sporthalle

Im Baufeld der Sporthalle ist eine maximale Grundfläche von 2.500 m² erlaubt.

2.4 Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GR

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Umfang von maximal 14.000 m² zulässig.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5.1 Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante (OK) in Meter, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je nach Planeintrag festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe OK ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

Im Baufeld Schule dürfen technische Aufbauten die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK um maximal 2,5 m überschreiten.

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

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Anlagen zur Einrichtung von Fluchtwegen, wie Nottreppen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur in der hierfür festgesetzten Fläche St (Stellplatzanlage) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen

Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5 Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- bzw. Ausfahrten

Von der Speierlingstraße ist maximal eine Ein- und Ausfahrt von bis zu 6,0 m Durchfahrtsbreite zulässig.

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR1

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR1 darf temporär durch Fahrzeuge der Anlieger und Versorgungsträger mitgenutzt werden.

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR2

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR2 darf nur durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

6 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

6.1 Anlagen zur Versorgung mit erneuerbarer Energie

Anlagen zur Versorgung mit erneuerbaren Energien sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6.2 Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur örtlichen Stromversorgung.

- 7 Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
- 7.1 Maßnahme zum Schutz vor Überflutungen - B1 „Mauer oder Wall“
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche B1 ist zum Schutz vor Überflutungen ein begrünter Wall oder eine begrünte oder naturnahe Mauer mit einer Mindesthöhe von 0,3 m und einer Maximalhöhe von 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände an der Grundstücksgrenze zu errichten.
- 7.2 Maßnahme zum Schutz vor Überflutungen - B2 „Wall“
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche B2 ist zum Schutz vor Überflutungen ein Wall in einem Böschungsverhältnis von 1:2 sowie einer Mindesthöhe von 0,3 m und einer Maximalhöhe von 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände an der Grundstücksgrenze zu errichten.
Die Fläche B2 ist mit Feldgehölzen zu bepflanzen.
- 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)
Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen des Grundstücks vor einer gedrosselten Ableitung in die öffentliche Kanalisation nach Möglichkeit zu versickern, in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern oder durch geeignete Anlagen, wie zum Beispiel Zisternen, zu sammeln und zu verwerten.
- 8.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
Die befestigten Freiflächen sind zu mindestens 80 % als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen herzustellen, sofern technische oder wasserrechtliche Anforderungen nicht zwingend dagegensprechen.
- 8.3 Dachbegrünung
Dachflächen der Gebäude, Innenhöfe und Nebenanlagen sind zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Dachflächen unter Solaranlagen.
- 8.3.1 Extensive Dachbegrünung
Mindestens 60 % der Dachflächen der Sporthalle und der Schule sind extensiv zu begrünen. Extensiv begrünte Dachflächen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 12 cm herzustellen. Es ist eine Mischung aus Sedum-, Kräuter- und Gräserpflanzung zu verwenden.

8.3.2 Intensive Dachbegrünung

Innenhöfe des Schulgebäudes sind zu 50 % intensiv zu begrünen. Intensiv begrünte Innenhöfe auf dem Dach sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 30 cm herzustellen. Es ist eine Mischung aus Gehölz-, Stauden- und Gräserpflanzung zu verwenden.

8.3.3 Dachbegrünung baulicher Nebenanlagen

Dachflächen baulicher Nebenanlagen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm herzustellen. Es ist eine Mischung aus Sedum- und Kräuterpflanzungen zu verwenden.

8.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teilflächen von Wänden oder Fassaden ohne Glasanteil sind zu begrünen. Dabei sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass ein Mindestmaß von 4 % an Fassadenbegrünung eingehalten wird. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,5 m² in mindestens 30 x 30 cm große Pflanzflächen herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Die Pflanzen können der Pflanzliste zu Rank- und Kletterpflanzen (siehe E Nr. 4) entnommen werden.

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz

8.5.1 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 geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere transluzente, mattierte oder durch flächiges 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 des jeweiligen Standes der Technik zu berücksichtigen. Übereckverglasungen und volltransparente Balkonbrüstungen sind unzulässig.

8.5.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern

Vor Beginn der Brutperiode unmittelbar vor Baubeginn ist die Fläche durch regelmäßiges Abmähen oder starke Bodenaktivität als Bruthabitat für die Feldlerche unattraktiv zu machen, sodass nicht mit brütenden Vögeln gerechnet werden muss (Vergrämung).

8.5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

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

8.5.4 CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist auf den in den Inselkarten 1 bis 4 aufgeführten Flurstücken jeweils ein Bunt- und Schwarzbrachestreifen mit einer Größe von ca. 100 m x 10 m entlang von Acker-schlägen herzustellen.

Hierbei sind die in der VSW & PNL (Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Planungsgruppe für Natur und Landschaft (2010)) entsprechend genannten Rahmenbedingungen in Hessen zu erfüllen. Die Maßnahmen sind über eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren zu erhalten.

8.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken, EPDM) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 65 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 35 betragen.

Bis zu 10 % der untergeordneten Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Elemente aus Holz sind vollständig von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

9.1 Fahr- und Leitungsrecht „FL^V“

Die in der Planzeichnung mit „FL^V“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in einer Breite von mind. 17,5 m zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, Ausnahmen hiervon sind nur nach Maßgabe der Versorgungsträger zulässig.

9.2 Fahrrecht „F^{VE}“

Die in der Planzeichnung mit „F^{VE}“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

10 Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i. V. m. § 14 Nr. 2 BauNVO)

10.1 Solarmindestfläche

Im gesamten Geltungsbereich 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 notwendigen Abständen muss dabei mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche entsprechen (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 nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständigung) 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,
- Flächen für Dachterrassen,
- 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.

10.2 Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierdurch errichtete Kollektorenfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10.3 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Bereich der Gemeinschaftsanlage zulässig.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Baumreihen

Die zeichnerisch mit einer Mindestanzahl festgesetzten Baumreihen (*insgesamt 30 Bäume*) sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Laubbaumhochstämme I.-II. Ordnung anzupflanzen. Die Bäume sind in Pflanzstreifen mit einer Pflanzgrubentiefe von mind. 1,5 m Tiefe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Vorschläge für Pflanzungen können der Pflanzliste (siehe E Nr. 1) entnommen werden. Von der festgesetzten Pflanzachse kann abgewichen werden.

11.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Auf der Fläche des Gemeinbedarfs sind je angefangen 200 m² der unversiegelten Grundstücksfreifläche mit Bodenanschluss ein Baum, aber mindestens insgesamt 84 standortgerechte Laubbaumhochstämme I.-II. Ordnung zu pflanzen. Die Standorte müssen mindestens eine Baumscheibe von 8 m² Größe und eine Pflanzgrube mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von 1,5 m Tiefe und 12 m³ Volumen aufweisen. Die Standorte sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Vorschläge für Pflanzungen können der Pflanzliste (siehe E Nr. 1) entnommen werden. Baumrigolen sind zulässig.

Bäume aus anderen Festsetzungen sind auf die Mindestzahl anzurechnen.

11.3 Baumpflanzungen Stellplatzanlagen

Die Stellplatzanlage ist durch geeignete hochstämmige Laubbäume zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm I.-II. Ordnung in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 8 m² Größe und einer Pflanzgrube mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Tiefe und mind. 12 m³ Volumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Böschungen zwischen einzelnen Stellplätzen sind zu bepflanzen.

Die Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Vorschläge für Pflanzungen können der Pflanzliste (siehe E Nr. 1) entnommen werden. Baumrigolen sind zulässig.

11.4 Pflanzgebot G „Streuobstwiese“

Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots G „Streuobstwiese“ ist eine Obstwiese anzulegen und je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche mit einem hochstämmigen, großkronigen und standortgerechten Obstbaum zu begrünen. Die Bäume sind zweireihig in einer Flucht von Norden nach Süden und mit einem Abstand von 0,5- bis 1-fachen des Kronendurchmessers eines ausgewachsenen Baumes anzupflanzen.

Die Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Vorschläge für Pflanzungen können der Pflanzliste (siehe E Nr. 2) entnommen werden.

11.5 Herstellung von offenen Grünflächen auf dem Schulhof

Offene Grünflächen sind für den Schulbetrieb als nutzbare gärtnerisch gepflegte Anlagen herzustellen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

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

Technische Aufbauten müssen allseitig mindestens in einem Abstand entsprechend ihrer Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

3 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedung sind Leichtmetallzäune in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Zum westlich des Grundstücks verlaufenden Fuß- und Radweges sind Einfriedungen unzulässig.

Eine Bodenfreiheit von mind. 0,1 m ist für Kleintiere freizuhalten.

C Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gasleitung

Die sich im Plan befindliche Hauptversorgungsleitung Gas wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Gasfernversorgungsleitung besteht ein 17,5 m breiter Schutzstreifen (von der Mittelachse 7,5 m in südlicher- und 10,0 m in nördlicher Richtung), in dem keine Gebäudekörper stehen dürfen. Zusätzlich dürfen in einem Abstand von 4,0 m ausgehend von der Mittelachse in südlicher und nördlicher Richtung keine Bäume angepflanzt werden.

D Hinweise

1 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG), Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessischen ARCHÄOLOGIE im Vorfeld abzustimmen.

2 Kampfmittel

Im Plangebiet muss von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden, da es sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Im Bereich der bereits sondierten Verdachtspunkte ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der bodeneingreifenden Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen notwendig.

3 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 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. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) für die Gewinnungsanlagen ist zu beachten. In dieser Zone bestehen lediglich Einschränkungen für Bohrungen in Tiefen > 200 m. Für oberflächennahe Bauvorhaben bestehen keine Einschränkungen. Von den Bestimmungen dieser Verordnung kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen zulassen. Antrag und Zulassung bedürfen der Schriftform.

5 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

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

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (N≤3, GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

Alle Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, sind mit einer Mindesttragfähigkeit von 16 t bei 10 t Achslast sicherstellen.

6 Radongebiet

Aus den Daten des HLNUG geht hervor, dass eine Radonbelastung im Geltungsbe-
reich bestehen könnte. Da aufgrund der Unschärfe des Kartenrasters keine Ablei-
tung zu einzelnen Grundstücken getätigt werden kann, wird empfohlen eine Radon-
konzentration in der Bodenluft bis 100 kBq/m³ zu berücksichtigen.

7 Vorsorgender Bodenschutz

Vor Baubeginn ist von allen Bauflächen der Oberboden getrennt von Unterboden
abzutragen, Ober- und Unterboden der nicht vor Ort wieder genutzt werden kann, ist
gemäß Abfallschlüssel 170504 Boden nach AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung) zu
entsorgen, bzw. zu verwerten.

8 Bodenkundliche Baubegleitung

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist während der Bauphase erforderlich. Die bo-
denkundliche Baubegleitung umfasst neben der Mitwirkung in der Planungsphase
durch Einbringen der Vorgaben zum Bodenschutz in die Leistungsverzeichnisse, die
Beratung zum schonenden und rechtskonformen Umgang mit dem Schutzgut Boden
während der Bauphase gem. DIN 19639.

Im Konkreten werden durch die bodenkundliche Baubegleitung folgende Aufgaben
erfüllt:

- Einweisung des Baustellenpersonals zu Beginn der Bauarbeiten sowie Ver-
mittlung von Informationen und Beratung hinsichtlich des Bodenschutzes
während des Bauablaufes gegenüber dem Baustellenpersonal und der Bau-
leitung,
- regelmäßige Kontrollen und Dokumentation,
- Reagieren auf unvorhersehbare Situationen im Bauverlauf und Lösungsfin-
dung im Sinne des (vorsorgenden) Bodenschutzes.

Ergänzend zu § 202 BauGB gilt nach DIN 19639 und DIN 18915 der Schutz des Bo-
dens vor Verdichtungen und Vernässungen, Verunreinigungen und Stoffeinträgen
sowie vor Erosion als Grundsatz, welcher durch die Einbindung einer bodenkundli-
chen Baubegleitung gesichert werden soll. Dies beinhaltet unter anderem eine adä-
quate Flächeninanspruchnahme, Beachtung der Vorgaben zu Maschineneinsatz
und spezifischer Maschineneinsatzgrenzen sowie zur Befahrbarkeit und Bearbeit-
barkeit, bodenschonende Baufeldfreimachung und Baustellenerschließung, schicht-
gerechter Bodenausbau und -einbau, sachgerechte Zwischenlagerung von Boden-
material (Trennung Ober-/Unterboden, Beachtung der Vorgaben zu Mietenlagerflä-
chen, Mietenhöhen, ggf. Mietenbegrünung).

9 Hinweis zur Anpassung an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur wer-
den künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Son-
nensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele und außenliegende Verschattungs-
elemente an Gebäuden sowohl auf den Freiflächen als auch auf Dächern mit Auf-
enthaltstfunktion empfohlen. Insbesondere im Bereich besonders empfindlicher Nut-
zungen (z.B. sonnenexponierte Bewegungsstätten für Kinder) sind obengenannte
Maßnahmen zusätzlich zu einer intensiven Begrünung und Ruhemöglichkeiten (z.B.
in Form von Sitzbänken) nötig, um die hitzebedingten Auswirkungen des Klimawan-
dels zu minimieren.

E Pflanzliste

Pflanzqualitäten:

Laubbaumhochstämme I.-II. Ordnung, sowie Obstbäume

Qualität Laubbaum: H., 3xv., STU 18-20 cm

Qualität Obstbaum: H., STU 10-12 cm

Pflanzung von heimischen Sträuchern (Hecken- und Gebüschpflanzung)

Pflanzqualität: Sträucher 2xv., mind. 3 Triebe, 100-150 cm hoch, Heister 2xv., mind. 3-5, Triebe, 150-200 cm hoch

Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1,5 m² Pflanzfläche, 1 Heister pro 40 m² Pflanzfläche

Pflanzung von Kletter- oder Schlingpflanzen zur Fassadenbegrünung

Pflanzqualität: Container 3L, 40-60 oder Topfballen, mind. 3 Triebe, pro 3,0 m Fassade eine Pflanze

1 Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides Allershausen	Spitzahorn Allershausen
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia tremonia	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sophora japonica Regent	Schnurbaum
Tilia euchlora	Holländische-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	Ess-Kastanie
Catalpa bignonioides	Tulpenbaum
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia 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 Mehlsbeere
Tilia henryana	Henrys 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

2 Obstbäume

2.1 Apfelsorten:

Anhalter, Bellefleur, Berlepsch (Freiherr von Berlepsch), Bismarckapfel, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Brettacher Champagner Renette, Danziger Kantapfel, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener Geflammtener Kardinal, Geheimrat Dr. Oldenburg (Oldenburg), Gelber Edel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Goldrenette aus/von Blenheim, Gravensteiner, Harberts Renette, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Minister von Hemmerstein, Ontario, Renette von Zuccalmaglio, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Schöner aus Nordhausen, Schöner Boskoop, Trierer Weinapfel Winterrambour, Winterzitronenapfel

2.2 Birnensorten

Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Pastorenbirne

2.3 Sonstige Obstsorten für Weinbauklima

Deutsche Mispel, Maulbeere (Morus nigra und alba), Mirabelle von Nancy, Große grüne Reineclode, Bühler Frühzwetschge, Wangenheimer, Frühzwetschge, Quitte, Speierling

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Sträucher (freiwachsend)

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Hedera helix 'Aborescens'	Strauch-Efeu (nicht kletternd)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

3.2 Sträucher (als Schnitthecke)

Acer campestre
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Liguster vulgare

Taxus baccata

Feld-Ahorn
Rote Heckenberberitze (Dornen)
Hainbuchen (fast ganzjährig belaubt)
Weißdorn
Rotbuchen (fast ganzjährig belaubt)
Gewöhnlicher Liguster
(fast ganzjährig belaubt)
Eibe (immergrün)

4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Clematis in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten

Waldrebe
Geißblatt

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix
Parthenocissus in Arten und Sorten

Efeu
Wilder Wein