ZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baulichen Nutzung

IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse zwingend Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

Höhe der Gebäudeoberkante in Metern über dem Bezugspunkt als Höchstmaß Uberbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der durch städtebauliche Gründe erforderlich wird Zweckbestimmung: Mobilitätszentrale

Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für den Gemeinbedarf

Private Parkfläche

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

||||||B Bereich für Verbindungsweg (siehe textliche Festsetzunger St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen,

Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der

Geschlossener Schallschirm (siehe textliche Festsetzungen)

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Allgemeinheit

Versorgungsträger

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

zugunsten der Versorgungsträger

(GR), Geschossfläche (GF), siehe textliche Festsetzungen) Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche (siehe textliche Festsetzungen) Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Nachrichtliche Ubernahme Bezeichnung (siehe textliche Festsetzungen) (Veraltete) 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze Zweckbestimmung: └ — — J entsprechend Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Strauchpflanzung (siehe textliche Festsetzungen) Darmstadt (Stand 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01) Hinweis: Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb der 100-jährlichen Anpflanzen von Bäumen Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100-Grenze) entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Anpflanzen: Baumreihe mit Anzahl der Bäume

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der

Hochwasserrisikogebiet (gemäß § 78b WHG, HQextrem-Grenze), Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rheingau, Gefahrenkarte Blatt G- 1 (Stand Juni 2012, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. Hinweis zur Planlesbarkeit: Mit Ausnahme der beiden kleinen Teilflächen liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des extremen Überschwemmungsgebiets.

Geplantes Baufeld BF1

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich de

Rückhaltung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Starkregen (siehe textliche Festsetzungen)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei

nze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung der Baufelder (Grundfläche

Bemaßung in Metern

NEBENZEICHNUNG

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

Quelle: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan "Quartier am Bürgerhaus" im Ortsbezirk Mainz-Kostheim (Darmstadt, Mai 2022)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

.1.1 Zulässige Grundfläche und Geschossfläche als Höchstmaß

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§§ 19 und 20 BauNVO)

Grundfläche (GR) Geschossfläche (GF) 1.100 m² 4.820 m² 3.460 m² 740 m²

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,75 .1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschosse

einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände Die zulässige Geschossfläche darf durch Geschossflächen in einem Umfang überschritten werden, welcher

ausschließlich durch die Überdachung von Terrassen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Unterer Messpunkt für die Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung je Baufeld eingetragene Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem

Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhen ist der obere Abschluss des Daches. Bei geneigten Dächern gilt die Firsthöhe, bei Flachdächern und flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika.

um bis zu 3,0 m überschritten werden. Zur Außenkante des Daches ist ein Mindestabstand einzuhalten,

welcher der Höhe der Anlage entspricht. Von der Abstandsfestsetzung ausgenommen sind technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Abluftanlagen), solange sie in ihrer Summe eine Fassadenlänge von 5,0 m je Gebäude nicht überschreiten. 2.4 Anlagen zur Erzeugung und Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf Dächern und Dachaufbauten

zulässig und dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m über der darunter liegenden baulichen Anlage haben. Der Mindestabstand zur Außenkante des Daches entspricht der Höhe der Anlage.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

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

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

.1 Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen sowie durch Anlagen zum Sonnenschutz (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

.1.2 Überschreitungen von Baugrenzen sind allgemein bis zu einer Tiefe von 0,1 m zulässig. Flächenbezogen untergeordnete Fassadenelemente dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,3 m überschreiten. 1.3 Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um 3,0 m in der Tiefe überschritten werden. Weist die betreffende Gebäudeaußenwand eine Länge von mehr als 10,0 m auf, darf die genannte

Überschreitung der Baugrenzen nur 50 % der Länge dieser Gebäudeaußenwand betragen. 4 Baugrenzen dürfen auf jeweils zwei Gebäudeseiten wie folgt überschritten werden: durch Balkone und Terrassen um 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand;

durch Erker um 1,0 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von 1/3 der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand. An Gebäudeaußenwänden mit Balkonen sind Erker nicht zulässig.

Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 Abs. 11 HBO)

.1 Abstandsflächenüberschneidungen sind bei Lärmschutzwänden, die an Gebäude angebaut sind, zulässig. 5.2 Im Bereich des Baufelds 5 sind Abstandsflächenunterschreitungen bis zu einer Tiefe von 0,2 H zulässig.

5.3 Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen in den Baufeldern 1 bis 3 und 7 und 8 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H.

5.4 In allen anderen Fällen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sinne des § 6 Abs. 5 HBO 0,4 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) Ausschluss von Nebenanlagen Ausgeschlossen sind:

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenhäuser und -schuppen mit mehr als 6 m² Grundfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der iberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstellplätze für Fahrräder sind auf privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.

Garagen (Ga) sind nicht zulässig.

Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche (V) ist in dem dafür vorgesehenen Bereich [A - B] die Herstellung eines höchstens 7,0 m breiten Gehweges mit wassergebundener Oberfläche und Randeinfassung (z. B. Stellkanten Pflasterränder) sowie Treppenanlage zulässig. Die Trasse ist hierbei schonend in den Bestand einzubinden, so dass der Baumbestand erhalten bleibt und nur in sehr geringem Maß in den Wurzelraum der Bestandsbäume eingreift. Bei erforderlichen Eingriffen in den Wurzelbereich sind Handschachtungen und Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die Verkehrsgrünfläche ist als blütenreicher, zweischüriger

Wiesensaum mit entsprechender Artenmischung (mindestens 50 % Blumen und Kräuter) anzulegen. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9.1.2 Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen von 2,0 m, bei mehreren Leitungen 2,2 m Breite entlang der Leitungsachse erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Von der Festsetzung nicht betroffen sind Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Nahwärme.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von liederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine mittlere Einstauhöhe von nindestens 3 cm sicherzustellen.

mindestens drei Steinschüttungen mit folgenden Eigenschaften zu erstellen

Grundfläche mindestens 15 m², Höhe maximal 0,8 m.

anstehendem Bodenmaterial und Totholz.

Gartenschläfer: Mindestens drei Nistelemente.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

strukturierte Glasflächen, oder

der Technik zu berücksichtigen.

Systems¹ mindestens 70 betragen.²

12.5 <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>

befestigten Baumscheiben zulässig.

12.6 <u>Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen</u>

Fassadenbegrünung eingehalten wird:

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus)

auf die Mindestanzahl anzupflanzender Bäume angerechnet.

und Sträuchern und / oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.

2.10 Allgemeine Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzunge

Qualitätsbestimmungen des vorhergehenden Abschnitts zu ersetzen.

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

12.10.1 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend den

Ein tabellarischer Vergleich der RAL Design Farben bzw. Farbnummern und der korrespondierenden Hellbezugswerte kann unter https://www.ral-farben.de/downloads

Sträucher: 3 - 5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100 - 150 cm.

¹ Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der herstellerseite zu finden: https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdfx.

große Pflanzflächen zu setzen.

Begrünung von Stellplätzen

2.8 <u>Sonstige Grundstücksfreiflächen</u>

12.6.1 Dachbegrünung

12.6.2 Fassadenbegrünung

und / oder Herstellen von Sandlinsen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind

Autochthones Gesteinsmaterial, geschichteter Einbau, mit einer Körnung von 100 mm (60 %) und 100

Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttunger

Exposition in Richtung Südost bis Südwest. Nordexponierte Seite: Stellenweise Bedeckung mit

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne einer Basisausstattung die nachfolgend

aufgeführten Nistelemente aufzuhängen und regelmäßig zu pflegen. Ein freier Anflug / Zugang muss jederzeit

Fassadennistkästen für den Haussperling, mindestens 3 Brutplätze

Mindestens vier Nistkästen für baumbewohnende Höhlenbrüter

Mindestens 3 Nistkästen für baumbewohnende Fledermäuse.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtun

(warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäus-

In begründeten Ausnahmefällen zur Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies

Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von vorzugsweise 1.600 bis 2.700 Kelvin

erfordern, ist eine höhere Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden

transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen)

feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln

10 % der Gesamtfläche ausmachen, und Elemente aus Holz sind von der Festsetzung ausgenommen.

12.5.3 Auf Plätzen und in anderen Bereichen mit intensivem Fußgängerverkehr sind ausnahmsweise Pflanzgruben mit

12.5.4 Bei Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz, innerhalb der Maßnahmenfläche, auf dem privaten Parkplatz und

südlich angrenzend an die Verkehrsgrünfläche sind großkronige Laubbäume I. oder II. Ordnung vorzusehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer und flachgeneigte

Dächer bis 10° Dachneigung einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu

Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und

Einbauten sowie Dachterrassen sind zu einem Anteil von 40 % von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Bei einer bodengebundenen Pflanzung ist eine Pflanze pro angefangenen Meter in mindestens 30 * 30 cm

anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze werden

Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen mit Wiesenflächen

Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400 - 500 cm, Kronenbreite 150 -

Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, gemessen in

Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm)

Die Substratstärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Dachgärten und

12.5.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Pflanzfläche P sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen.

12.5.2 Bäume im Straßen- und Gehwegbereich sind in offenen Pflanzstreifen zu pflanzen.

Anbauflächen sind auch als intensiv begrünte Dächer zulässig.

Für die Mobilitätszentrale gilt abweichend davon eine Begrünungspflicht von 50 %

Dort wo Glasflächen von mehr als 20 m² nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder

Glasfläche von mehr als 20 m² sowie Übereckverglasungen und Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas

Fassadennistkästen für mindestens vier Halbhöhlenbrüter

Mindestens 3 Fassadennistkästen für gebäudebewohnende

Fassadennistkästen für mindestens 4 Höhlenbrüter.

12.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten sowie den Gartenschläfer

2.1.3 Darüber hinaus ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für geschützte Vogel- und

Fledermausarten sowie für den Gartenschläfer durch drei artspezifisch geeignete Nistelemente zu

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

200 mm (40 %).

gewährleistet sein.

12.10.2 Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume darf um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Innerhalb Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Bürgerhaus) kann die festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen im Zuge der nachgelagerten 11.1 Auf mindestens 50 % und höchstens 75 % der extensiv begrünten Dachflächen von Gebäuden sind

reiflächenplanung frei verteilt werden. Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zu errichten. 12.10.3 Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen Solarwärmekollektoren sind darauf anzurechnen. von Bäumen und Sträuchern durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; 12.10.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen befestigte Flächen (z. B. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB) 2.1 <u>Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz</u>

Plattenwege) bis zu einer Breite von 1,2 m angelegt werden, die entweder für den Zugang zu Gebäuden ode 12.1.1 Ausgestaltung der Artenschutzfläche entlang der Bahnstrecke

für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude zwingend erforderlich sind. 12.10.5 Die Nettogrundfläche von Baumscheiben muss mindestens 8,0 m², das Volumen pro Pflanzgrube bzw. Pflanzstreifen mindestens 12,0 m³ betragen und eine Tiefe von mindestens 1,5 m aufweisen. Ausnahmsweise kann von der Nettogrundfläche bis zu einer Mindestgröße von 6,0 m² für Zufahrten oder für technische

11 Versickerung von Niederschlagswasser; Ausführung befestigter Flächen

Einbauten abgewichen werden.

12.11.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, sofern es nicht verwerte wird, einer Versickerung zuzuführen. 12.11.2 Sofern die Durchlässigkeit der natürlich anstehenden Böden einen kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) gemä

anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. 12.11.3 Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.

12.11.4 Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² je Terrasse zulässig und dürfen versiegelt

DIN 18130-1 von 10⁻⁶ m/s unterschreitet, kann in Ausnahmefällen von einer Versickerung abgesehen und das

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB)

13.1 Geschlossener Schallschirm

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Die in der Planzeichnung eingetragenen Schallschutzvorkehrungen mit der Bezeichnung "geschlossener in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Schallschirm" entlang der Kostheimer Landstraße, der Bahnstrecke und der Mobilitätszentrale sind lückenlos als Gebäude oder als die Gebäude verbindende Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwände darf nicht niedriger sein als die Höhe der angrenzenden Gebäude. Im Fall von Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, verschiedenen Gebäudehöhen ist das jeweils niedrigere Gebäude als Bemessungsgrundlage heranzuziehe

Eine Wohnnutzung innerhalb der Baufelder 1 bis 3 und 6 bis 8 des allgemeinen Wohngebiets ist erst nac Herstellung und während des Bestehens der Teilabschnitte des geschlossenen Schallschirms innerhalb des jeweiligen Baufelds zulässig.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

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

In Höhe des Erdgeschosses sind Unterbrechungen für Wege und Zugänge zulässig.

Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 19-2874/W, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) zum Bebauungsplan dargestellten Rasterlärmkarten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln La tags und nachts. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart un

Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Im Fall, dass die Dimensionierung der Außenbauteile an Fassaden nicht dem Schallgutachten entnommen werden kann, ist eine gutachterliche Ermittlung erforderlich. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im

Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Auch kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise 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.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderlich

12.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 19-2874/W, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt) zum Bebauungsplan dargestellten Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, Rasterlärmkarten mit den Nacht-Beurteilungspegeln "Verkehr". Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht Der Hellbezugswert (HBW) muss mindestens 45 oder heller sein; alternativ muss der L-Wert des RAL Design wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen. Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen und -elemente, die weniger als

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

Fenster ausschließlich an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) besitzen, sind schalldämmende

3.4 <u>Schutz der Außenwohnbereiche</u> Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. An den Fassaden $der\ Geb\"{a}ude\ sind\ Außenwohnbereiche\ von\ Wohnungen\ bei\ einem\ maßgeblichen\ Außenl\"{a}rmpegel\ L_a\ von\ mehr$ als 64 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergese

Gestaltung baulicher Anlager (§ 91 Abs. 1 HBO)

> Baukörpergestaltung Gebäude sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden werden:

jeweils eine Werbeanlage / Schaukasten pro Gewerbe-, Einzelhandels-, oder Dienstleistungsbetrieb, p Fensterlose zusammenhängende Teilflächen von Wänden oder Fassaden sind bodengebunden oder öffentliches Gebäude, pro Arztpraxis und pro freiem Beruf im Erdgeschossbereich und an Stützmauern, je wandgebunden zu begrünen. Dabei sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass folgendes Mindestmaß an bis zu einer maximalen Größe von 2,5 m² und

- bis zu fünf Fahnenmasten innerhalb des WA und bis zu fünf Fahnenmasten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Höhe von 8,0 m, wobei die Flaggen eine Größe von 6,0 m² nicht

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

Einfriedungen und Stützmauern

Standflächen für Abfallbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen und Schallschutzwänden, dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe (bezogen auf die Geländeoberfläche) nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlosser Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen,

durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketer Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen. Einfriedungen zu anderen Flächen als den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Bodenfreiheit vo mindestens 10 cm auszuführen.

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante (GOK) sind entweder zu begrünen oder als folgende Bauweisen auszuführen: Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung, Natursteinmauerwerk, Gabionen,

Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 HWG) Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, private

Trockenmauern.

<u>Stützmauern</u>

Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Hennef:

arbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

jeweiligen Verursacher zu tragen.

https://shop.dwa.de/DWA-M-553-Hochwasserangepasstes-Planen-und-Bauen-November-2016/M-553-16

hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Ir

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom

Verursacher beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen / bei Abriss-

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. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet, ist auf der gesamten Fläche eine

systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den

Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden

von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Zum Klimaschutz wird die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den

Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche

Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel, Brise Soleil (fester

Sonnenschutz) und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele und außen liegende Verschattungselemente an

Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und

§ 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von

oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-,

artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen

Im Hinblick auf die im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und / oder gefährdeten Tierarten ist

Individuen vermieden wird. Die ökologische Baubegleitung begleitet und kontrolliert die termin- und

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle

Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf.

vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen. Bei Bau- und Abrissarbeiten sind betroffene Bereiche zeitnah vor

Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im

Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein

Das Grundstück ist von Bewuchs zu befreien. Darunter ist das Mähen von krautigen Pflanzen, Entfernen von

Sicherung des Grundstücks zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre

und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun). Gegebenenfalls notwendige

7.7 Die Auswahl von Nistkästen sowie die Standortwahl sind mit der ökologischen Baubegleitung sowie mit de

Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Dies ist entsprechend zu dokumentieren

Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstiger

Als vorlaufende Kompensationsmaßnahme erfolgte bereits die Aufwertung des Reptilienhabitats in Bereich vo

Flurstück 169/0, Flur 18, Gemarkung Kastel. Nähere Informationen können dem artenschutzrechtlichen

Fachbeitrag entnommen werden.³ Zur Verbesserung von Lebensräumen für Insekten wird empfohlen im

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit

des Hessischen Wassergesetztes (HWG) und der Anlagenverordnung (AwSV) in der jeweils geltenden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden mehrere Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei

maßgeblichen Überschreitungen der im Bodenschutzrecht anzulegenden Prüf- und Beurteilungswerte

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch au

keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts

aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum

Bebauungsplan und den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen

³ Plan Ö, Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Quartier am Bürgerhaus": Landeshauptstadt Wiesbaden; Ortsbezirk Mainz-Kostheim (Biebertal, Mai 202:

eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die

denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Erhebliche Schadstoffbelastung

des Bodens, die eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen X X X) erforderlich machen würden, konnten nicht

festgestellt werden. Die punktuell im Boden und der Bodenluft durchgeführten Untersuchungen haben keine

ergeben. Der Altlastenverdacht für den Standort Müfflingstraße 2a und 2b wurde aufgehoben. Im Bereich der

weiterhin bestehenden Verdachtsfläche Müfflingstraße 2 sind die Baugruben für die geplante Neubebauung im

wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG),

Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet

Bereich der dachbegrünten Flächen zusätzlich Strukturen, wie Sandlinsen, Schotterbeete, temporäre

zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren

durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von

Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres

7.2 Die öffentlich-rechtliche Sicherung der nachfolgend unter Abschnitt 7.3 bis Abschnitt 7.8 aufgeführten

Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich durchzuführen.

Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien empfohlen.

Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger geregelt.

fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse

Gehölzen und ggf. Baumfällungen zu verstehen.

Weise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.

Wasserflächen und Totholz als Strukturelemente einzubauen.

9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zuge des Aushubs gutachterlich zu überprüfen bzw. freizumessen.

Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.8 Vorlaufende Kompensationsmaßnahme (CEF

Anlagenbezogener Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

herangezogen wurden, zu entnehmen.

6 Baumschützende Maßnahmen

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt,

diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung

In der Planzeichnung werden zwei Grenzen, die von möglichen Überschwemmungen betroffene Bereiche bezeichnen, nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um:

(Veraltete) 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze entsprechend Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt (Stand 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01). Hochwasserrisikogebiet (gemäß § 78b WHG, HQextrem-Grenze), Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rheingau, Gefahrenkarte Blatt G-1 (Stand Juni 2012, RP

Darmstadt, Abt. IV Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2). Hinweis: Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb der 100-jährlichen Überschwemmungsgebietsgrenzen (HQ100-Grenze) entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2), sodass diese Grenze nicht

Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten sind u. a. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu entnehmen: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.htm.sowie dem Merkblatt DWA M-553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" der Deutschen Vereinigung

zuständige Abfallbehörde.

Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern. 0.2 Die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt iiii) der Regierungspräsidier Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung,

10.3 Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im

Bodenaushub erkennbar werden sollten.

E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18. März 2021 Energieeffizienz (ABI. L 156 vom 19.6.2018, S. 75).

über mehr als sechs an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, mindestens ein Ladepunkt sowie für mindestens jeden dritten Stellplatz die notwendige Leitungsinfrastruktur, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabe zu errichten, um die spätere Errichtung weiterer Ladepunkte für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen

die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen. Werden in der zu errichtenden Stellplatzanlage Mobilitätszentrale Elektroladestationen für Fahrzeuge im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige

zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Eine unerschöpfliche Bereitstellung durch öffentliche Netze (Hydrantennetz als Bestandteil des

Trinkwasserversorgungsnetzes) ist zu gewährleisten.

.2 <u>Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen, um eine Ausbreitung von Bränden über mehrere Gebäude</u> hinweg auszuschließen beherrschbaren Ausbreitung beitragen.

frühzeitiges Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen (Abschnitt 6.3 des Anhangs HE15 zur H-VV TB). Erreichbarkeit / Befahrbarkeit mit Großfahrzeugen

gesetzliche Hilfsfrist einzuhalten (§§ 3 Abs. 2 HBKG, 15 Abs. 2 und 4 HRDG). bei 10 t Achslast ist sicherzustellen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Brüstungshöhen > 8 m geplant, bei denen die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entlang von Außenwänden auf der Straße vorgesehen sind, ist der für die Feuerwehr jederzeit nutzbare Straßenquerschnitt mit mindestens 5,50 m zum Erreichen der erforderlichen vollen Abstützbreite und zur Gewährleistung des hindernisfreien Streifens vorzusehen. Bei beidseitiger entsprechender Bebauung sind Aufstellflächen und auch hindernisfreier Streifen in ausreichender Befestigung und Tragfähigkeit herzustellen (Abschnitte 1 und 9 Anhang HE 1 zur H-VV-TB -Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Die Erreichbarkeit aller Grundstücke mit öffentlichen Straßen, die durch Großfahrzeuge ohne Einschränkungen befahren werden können, ist sicherzustellen (§ 4 HBO). Der Anhang HE1 zur H-VV TB (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) muss auf den Grundstücken zur Bemessung der Zufahrten und Aufstellflächen angewendet werden können. Dafür müssen die einzelnen Grundstücke für die Feuerwehr mit Großfahrzeugen erreichbar sein. Die Gefahrenabwehrverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschilder

.4 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, wenn dieser Rettungsweg nicht baulich gesichert wird

Notwendige Zufahrten und Flächen nach §§ 5, 36 Abs. 1 HBO sind vorzusehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Es sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes bei Photovoltaikmodulen Abschalteinrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschalteinrichtungen sind im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden

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

Rechtsvorschriften Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen)

können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als

Anlage 1 zur SV 25-V-61-0032

10.1 Die anfallenden Abfallfraktionen sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling

Probenahmerichtlinie PN 98i unter Berücksichtigung der Handlungshilfe ii zur Anwendung der LAGA Mitteilung

Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der

32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iii zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98i, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen au Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98i, abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3,

Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

.4 Der Beginn der Bau- / Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

(BGBI. I S. 354) wird hingewiesen. Dieses Gesetz dient der Umsetzung von Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Nach § 7 GEIG sind für Nichtwohngebäude, die über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes od

(Garagenverordnung - GaV) müssen Garagen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf vorgesehen, sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes Abschalteinrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschalteinrichtungen der E-Ladestationen sind

Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Löschwasserversorgung (Grundschutz) nach § 3 Abs. 6 HBKG als Pflichtaufgabe der Gemeinde 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

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser unverzüglich, ungehindert und leicht möglich ist, insbesondere ist dies bei der Anordnung von Parkflächen im Bereich von Unterflurhydranten

Auch die Nutzung klimagerechter Bauarten und nachhaltiger Baustoffe darf nicht zu einer nicht

Insbesondere bei Beplanung von brennbaren Außenwandbekleidungen und Fassadenbegrünungen ist

7.1 Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß Die dringliche Anfahrt verzögernde Hindernisse sind zu vermeiden, es ist planerisch zu ermöglichen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren Die Mindesttragfähigkeit aller Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, von 16 t

abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de). Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt. Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 l Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI. I 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 8. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 2. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch rtikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189), dem Bundesnaturschutzgese BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden ältere Bebauungspläne, Pläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz sowie Fluchtlinienpläne teilweise überplant. Im Überschneidungsbereic gelten nach seinem Inkrafttreten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich

bis einschließlich Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte

der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die

Stadtverordnetenversammlung am

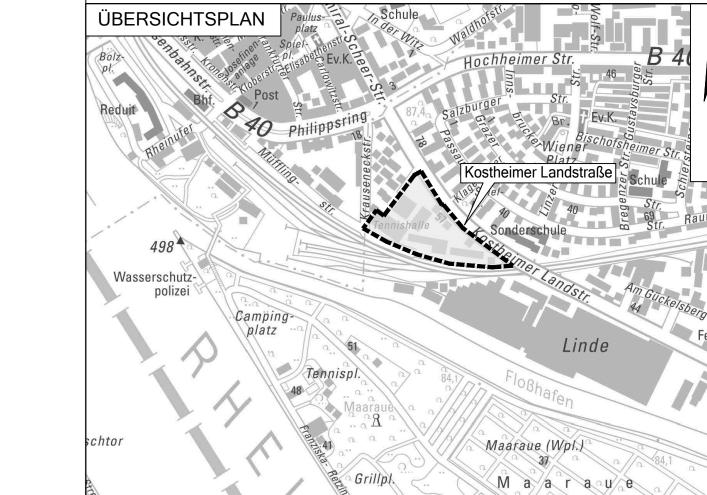
_.__.20__ in Kraft getreten.

Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangener

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die



Bebauungsplan Puartier am Bürgerhaus im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

4. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni