

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan  
Quartier am Bürgerhaus  
im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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. 2023 I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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, 475).

| Inhaltsübersicht                                                                                                                                                                  | Seite    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                                                                                         | <b>4</b> |
| 1 Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                       | 4        |
| 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                                                                                                   | 4        |
| 2 Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                       | 4        |
| 2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossfläche (GF)                                                                                                                 | 4        |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen                                                                                                                                                        | 5        |
| 3 Bauweise                                                                                                                                                                        | 5        |
| 3.1 Abweichende Bauweise (a)                                                                                                                                                      | 5        |
| 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                            | 5        |
| 4.1 Baugrenzen                                                                                                                                                                    | 5        |
| 5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen                                                                                                                                  | 6        |
| 6 Nebenanlagen                                                                                                                                                                    | 6        |
| 6.1 Ausschluss von Nebenanlagen                                                                                                                                                   | 6        |
| 7 Stellplätze, Garagen                                                                                                                                                            | 6        |
| 7.1 Stellplätze                                                                                                                                                                   | 6        |
| 7.2 Garagen                                                                                                                                                                       | 6        |
| 8 Öffentliche und private Verkehrsflächen                                                                                                                                         | 7        |
| 9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen                                                                                                                                   | 7        |
| 9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen                                                                                                                                                 | 7        |
| 10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen                               | 7        |
| 11 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie                                                                                                                                  | 7        |
| 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 8        |
| 12.1 Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz                                                                                                                                       | 8        |
| 12.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung                                                                                                                                         | 8        |
| 12.3 Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag                                                                                                                                      | 9        |
| 12.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen                                                                                                                      | 9        |
| 12.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                                                                                                                         | 9        |
| 12.6 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                       | 10       |
| 12.7 Begrünung von Stellplätzen                                                                                                                                                   | 10       |
| 12.8 Sonstige Grundstücksfreiflächen                                                                                                                                              | 11       |
| 12.9 Qualitätsbestimmungen                                                                                                                                                        | 11       |
| 12.10 Allgemeine Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen                                                                                                       | 11       |

|          |                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12.11    | Versickerung von Niederschlagswasser; Ausführung befestigter Flächen                                 | 11        |
| 13       | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                           | 12        |
| 13.1     | Geschlossener Schallschirm                                                                           | 12        |
| 13.2     | Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche                                                        | 12        |
| 13.3     | Schalldämmende Lüftungseinrichtungen                                                                 | 13        |
| 13.4     | Schutz der Außenwohnbereiche                                                                         | 13        |
| <b>B</b> | <b>Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>                       | <b>14</b> |
| 1        | Gestaltung baulicher Anlagen                                                                         | 14        |
| 1.1      | Baukörpergestaltung                                                                                  | 14        |
| 1.2      | Werbeanlagen                                                                                         | 14        |
| 2        | Standflächen für Abfallbehältnisse                                                                   | 14        |
| 3        | Einfriedungen und Stützmauern                                                                        | 14        |
| 3.1      | Einfriedungen                                                                                        | 14        |
| 3.2      | Stützmauern                                                                                          | 14        |
| 4        | Verwertung von Niederschlagswasser                                                                   | 15        |
| <b>C</b> | <b>Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b>                                       | <b>16</b> |
| <b>D</b> | <b>Hinweise</b>                                                                                      | <b>17</b> |
| 1        | Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden                                                             | 17        |
| 2        | Denkmalschutz                                                                                        | 17        |
| 3        | Kampfmittel                                                                                          | 17        |
| 4        | Klimaschutz                                                                                          | 17        |
| 5        | Anpassungsstrategien an den Klimawandel                                                              | 17        |
| 6        | Baumschützende Maßnahmen                                                                             | 18        |
| 7        | Artenschutz                                                                                          | 18        |
| 8        | Anlagenbezogener Gewässerschutz                                                                      | 19        |
| 9        | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) | 19        |
| 10       | Abfallwirtschaft                                                                                     | 20        |
| 11       | E-Mobilität und Versorgungsanlagen                                                                   | 20        |
| 12       | Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung                                                  | 21        |
| 13       | Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB                                                                | 22        |
| 14       | Rechtsvorschriften                                                                                   | 22        |

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbau-betriebe und Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

(§§ 19 und 20 BauNVO)

##### 2.1.1 Zulässige Grundfläche und Geschossfläche als Höchstmaß:

| Baufeld (BF) | Grundfläche (GR)     | Geschossfläche (GF)  |
|--------------|----------------------|----------------------|
| BF 1         | 920 m <sup>2</sup>   | 3.800 m <sup>2</sup> |
| BF 2         | 920 m <sup>2</sup>   | 3.800 m <sup>2</sup> |
| BF 3         | 1.100 m <sup>2</sup> | 4.820 m <sup>2</sup> |
| BF 4         | 650 m <sup>2</sup>   | 2.040 m <sup>2</sup> |
| BF 5         | 990 m <sup>2</sup>   | 3.190 m <sup>2</sup> |
| BF 6         | 600 m <sup>2</sup>   | 1.950 m <sup>2</sup> |
| BF 7         | 740 m <sup>2</sup>   | 3.460 m <sup>2</sup> |
| BF 8         | 740 m <sup>2</sup>   | 3.460 m <sup>2</sup> |

##### 2.1.2 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 überschritten werden.

##### 2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

- 2.1.4 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.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Unterer Messpunkt für die Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung je Baufeld eingetragene Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Die Gebäudehöhe kann durch Dachaufbauten (z. B. Technikeinhausungen, Aufzugsüberfahrten, Sportanlagen) 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.
- 2.2.4 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.

## 3 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

### 3.1 Abweichende Bauweise (a)

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

## 4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

### 4.1 Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 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.

4.1.4 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.

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

- 5.1 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.

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

6.1 Ausschluss von Nebenanlagen

Ausgeschlossen sind:

- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
- Gartenhäuser und -schuppen mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche.

**7 Stellplätze, Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Stellplätze

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

7.2 Garagen

Garagen (Ga) sind nicht zulässig.

## **8 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.

## **9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

9.1.1 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.

## **10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

## **11 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

11.1 Auf mindestens 50 % und höchstens 75 % der extensiv begrünten Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zu errichten.

11.2 Solarwärmekollektoren sind darauf anzurechnen.

**12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

**12.1 Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz**

**12.1.1 Ausgestaltung der Artenschutzfläche entlang der Bahnstrecke**

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens drei Steinschüttungen mit folgenden Eigenschaften zu erstellen:

- Grundfläche mindestens 15 m<sup>2</sup>, Höhe maximal 0,8 m.
- Autochthones Gesteinsmaterial, geschichteter Einbau, mit einer Körnung von 100 mm (60 %) und 100 - 200 mm (40 %).
- Exposition in Richtung Südost bis Südwest. Nordexponierte Seite: Stellenweise Bedeckung mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz.
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttungen und / oder Herstellen von Sandlinsen.

**12.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten sowie den Gartenschläfer**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne einer Basisausstattung die nachfolgend aufgeführten Nistelemente aufzuhängen und regelmäßig zu pflegen. Ein freier Anflug / Zugang muss jederzeit gewährleistet sein.

Vögel: Fassadennistkästen für den Haussperling, mindestens 3 Brutplätze.

Fassadennistkästen für mindestens vier Halbhöhlenbrüter.

Fassadennistkästen für mindestens 4 Höhlenbrüter.

Mindestens vier Nistkästen für baumbewohnende Höhlenbrüter.

Fledermäuse: Mindestens 3 Fassadennistkästen für gebäudebewohnende Fledermäuse.

Mindestens 3 Nistkästen für baumbewohnende Fledermäuse.

Gartenschläfer: Mindestens drei Nistelemente.

**12.1.3 Darüber hinaus ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für geschützte Vogel- und Fledermausarten sowie für den Gartenschläfer durch drei artspezifisch geeignete Nistelemente zu kompensieren.**

**12.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von vorzugsweise 1.600 bis 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin, unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen zur Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine höhere Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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

### 12.3 Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Übereckverglasungen und Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind unzulässig.

Dort wo Glasflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- 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 der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

### 12.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der Hellbezugswert (HBW) muss mindestens 45 oder heller sein; alternativ muss der L-Wert des RAL Design Systems<sup>1</sup> mindestens 70 betragen.<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen und -elemente, die weniger als 10 % der Gesamtfläche ausmachen, und Elemente aus Holz sind von der Festsetzung ausgenommen.

### 12.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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.

12.5.3 Auf Plätzen und in anderen Bereichen mit intensivem Fußgängerverkehr sind ausnahmsweise Pflanzgruben mit befestigten Baumscheiben zulässig.

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.

---

<sup>1</sup> Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden: <https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>.

<sup>2</sup> Ein tabellarischer Vergleich der RAL Design Farben bzw. Farbnummern und der korrespondierenden Hellbezugswerte kann unter <https://www.ral-farben.de/downloads> heruntergeladen werden.

## 12.6 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

### 12.6.1 Dachbegrünung

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 begrünen.

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.

Die Substratstärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Dachgärten und Anbauflächen sind auch als intensiv begrünte Dächer zulässig.

Für die Mobilitätszentrale gilt abweichend davon eine Begrünungspflicht von 50 %.

### 12.6.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose zusammenhängende Teilflächen von Wänden oder Fassaden sind bodengebunden oder wandgebunden zu begrünen. Dabei sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass folgendes Mindestmaß an Fassadenbegrünung eingehalten wird:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Baufeld 1                                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Baufeld 2                                                | 20 m <sup>2</sup>  |
| Baufeld 3                                                | 30 m <sup>2</sup>  |
| Baufeld 4                                                | 160 m <sup>2</sup> |
| Baufeld 5                                                | 40 m <sup>2</sup>  |
| Baufeld 6                                                | 140 m <sup>2</sup> |
| Baufeld 7                                                | 80 m <sup>2</sup>  |
| Baufeld 8                                                | 80 m <sup>2</sup>  |
| Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Mobilitätszentrale) | 300 m <sup>2</sup> |
| Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus)                 | 200 m <sup>2</sup> |

Bei einer bodengebundenen Pflanzung ist eine Pflanze pro angefangenen Meter in mindestens 30 \* 30 cm große Pflanzflächen zu setzen.

## 12.7 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangenem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm) anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze werden auf die Mindestanzahl anzupflanzender Bäume angerechnet.

## 12.8 Sonstige Grundstücksfreiflächen

Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen mit Wiesenflächen und Sträuchern und / oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 12.9 Qualitätsbestimmungen

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400 - 500 cm, Kronenbreite 150 - 200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3 - 5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100 - 150 cm.

## 12.10 Allgemeine Bestimmungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

12.10.1 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend den Qualitätsbestimmungen des vorhergehenden Abschnitts zu ersetzen.

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 Freiflächenplanung frei verteilt werden.

12.10.3 Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

12.10.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen befestigte Flächen (z. B. Plattenwege) bis zu einer Breite von 1,2 m angelegt werden, die entweder für den Zugang zu Gebäuden oder für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude zwingend erforderlich sind.

12.10.5 Die Nettogrundfläche von Baumscheiben muss mindestens 8,0 m<sup>2</sup>, das Volumen pro Pflanzgrube bzw. Pflanzstreifen mindestens 12,0 m<sup>3</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 1,5 m aufweisen. Ausnahmsweise kann von der Nettogrundfläche bis zu einer Mindestgröße von 6,0 m<sup>2</sup> für Zufahrten oder für technische Einbauten abgewichen werden.

## 12.11 Versickerung von Niederschlagswasser; Ausführung befestigter Flächen

12.11.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und, sofern es nicht verwertet wird, einer Versickerung zuzuführen.

- 12.11.2 Sofern die Durchlässigkeit der natürlich anstehenden Böden einen kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) gemäß DIN 18130-1 von  $10^{-6}$  m/s unterschreitet, kann in Ausnahmefällen von einer Versickerung abgesehen und das 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 m<sup>2</sup> je Terrasse zulässig und dürfen versiegelt sein.

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

**13.1 Geschlossener Schallschirm**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Schallschutzvorkehrungen mit der Bezeichnung „geschlossener 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 verschiedenen Gebäudehöhen ist das jeweils niedrigere Gebäude als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. In Höhe des Erdgeschosses sind Unterbrechungen für Wege und Zugänge zulässig.

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

**13.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**

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

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  $L_a$  tags und nachts.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und 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.

#### 13.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 19-2874/W, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt) zum Bebauungsplan dargestellten Rasterlärmkarten mit den Nacht-Beurteilungspegeln "Verkehr". Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

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.

#### 13.4 Schutz der Außenwohnbereiche

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 Gebäude sind Außenwohnbereiche von Wohnungen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von mehr als 64 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 91 Abs. 1 HBO)

#### **1.1 Baukörpergestaltung**

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

#### **1.2 Werbeanlagen**

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden werden:

- jeweils eine Werbeanlage / Schaukasten pro Gewerbe-, Einzelhandels-, oder Dienstleistungsbetrieb, pro öffentliches Gebäude, pro Arztpraxis und pro freiem Beruf im Erdgeschossbereich und an Stützmauern, je bis zu einer maximalen Größe von 2,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen,

zugelassen.

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

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

### **3 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### **3.1 Einfriedungen**

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

- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen zu anderen Flächen als den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

#### **3.2 Stützmauern**

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,
- Trockenmauern.

#### **4 Verwertung von Niederschlagswasser** (§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privaten 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 entgegenstehen.

## **C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

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

1. (Veraltete) 100-jährliche Überschwemmungsgrenze entsprechend Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt (Stand 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01).
2. 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 Überschwemmungsgrenzen (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 dargestellt wird.

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.html>

sowie dem Merkblatt DWA M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Hennef:

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

## **D Hinweise**

### **1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

### **2 Denkmalschutz**

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 im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubebachtung bei Bodeneingriffen / 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. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **3 Kampfmittel**

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 Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

### **4 Klimaschutz**

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 Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien empfohlen.

### **5 Anpassungsstrategien an den Klimawandel**

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 Gebäuden empfohlen.

## **6 Baumschützende Maßnahmen**

Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich durchzuführen.

## **7 Artenschutz**

- 7.1 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.
- 7.2 Die öffentlich-rechtliche Sicherung der nachfolgend unter Abschnitt 7.3 bis Abschnitt 7.8 aufgeführten artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wiesbaden und dem Vorhabenträger geregelt.
- 7.3 Im Hinblick auf die im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und / oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Die ökologische Baubegleitung begleitet und kontrolliert die termin- und fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.
- 7.4 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 einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.
- 7.5 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 Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.
- 7.6 Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse
- Das Grundstück ist von Bewuchs zu befreien. Darunter ist das Mähen von krautigen Pflanzen, Entfernen von Gehölzen und ggf. Baumfällungen zu verstehen.
- Sicherung des Grundstücks zur Verhinderung einer Einwanderung von Mauereidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun). Gegebenenfalls notwendige Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Dies ist entsprechend zu dokumentieren.
- Umsiedlung der Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat. Eine Umsiedlung ist günstiger Weise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.

- 7.7 Die Auswahl von Nistkästen sowie die Standortwahl sind mit der ökologischen Baubegleitung sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.8 Vorlaufende Kompensationsmaßnahme (CEF)

Als vorlaufende Kompensationsmaßnahme erfolgte bereits die Aufwertung des Reptilienhabitats in Bereich von Flurstück 169/0, Flur 18, Gemarkung Kastel. Nähere Informationen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.<sup>3</sup> Zur Verbesserung von Lebensräumen für Insekten wird empfohlen im Bereich der dachbegrünter Flächen zusätzlich Strukturen, wie Sandlinsen, Schotterbeete, temporäre Wasserflächen und Totholz als Strukturelemente einzubauen.

**8 Anlagenbezogener Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Anlagenverordnung (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

**9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden mehrere Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei 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 maßgeblichen Überschreitungen der im Bodenschutzrecht anzulegenden Prüf- und Beurteilungswerte 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 Zuge des Aushubs gutachterlich zu überprüfen bzw. freizumessen.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die 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 herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (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 zuständige Abfallbehörde.

---

<sup>3</sup> Plan Ö, Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Quartier am Bürgerhaus“: Landeshauptstadt Wiesbaden; Ortsbezirk Mainz-Kostheim (Biebertal, Mai 2023).

## **10 Abfallwirtschaft**

- 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 zuzuführen.

Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i unter Berücksichtigung der Handlungshilfe ii zur Anwendung der LAGA Mitteilung 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 an 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, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

- 10.2 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt iiii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
- 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.
- 10.4 Der Beginn der Bau- / Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

## **11 E-Mobilität und Versorgungsanlagen**

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

Nach § 7 GEIG sind für Nichtwohngebäude, die über mehr als sechs Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder 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 Elektrokabel, 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 (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 die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen.

Werden in der zu errichtenden Stellplatzanlage Mobilitätszentrale Elektroladestationen für Fahrzeuge vorgesehen, sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes Abschaltvorrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschaltvorrichtungen der E-Ladestationen sind im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brand-schutz@wiesbaden.de).

## **12 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung**

### **12.1 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 m<sup>3</sup>/h ( $N \leq 3$ , GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.
- Eine unerschöpfliche Bereitstellung durch öffentliche Netze (Hydrantennetz als Bestandteil des Trinkwasserversorgungsnetzes) ist zu gewährleisten.
- 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 zu beachten.

### **12.2 Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen, um eine Ausbreitung von Bränden über mehrere Gebäude hinweg auszuschließen**

- Auch die Nutzung klimagerechter Bauarten und nachhaltiger Baustoffe darf nicht zu einer nicht beherrschbaren Ausbreitung beitragen.
- Insbesondere bei Beplanung von brennbaren Außenwandbekleidungen und Fassadenbegrünungen ist frühzeitiges Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen (Abschnitt 6.3 des Anhangs HE15 zur H-VV TB).

### **12.3 Erreichbarkeit / Befahrbarkeit mit Großfahrzeugen**

- Die dringliche Anfahrt verzögernde Hindernisse sind zu vermeiden, es ist planerisch zu ermöglichen die gesetzliche Hilfsfrist einzuhalten (§§ 3 Abs. 2 HBKG, 15 Abs. 2 und 4 HRDG).
- Die Mindesttragfähigkeit aller Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, von 16 t 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 Hausnummernschildern ist zu beachten.

**12.4**    Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, wenn dieser Rettungsweg nicht baulich gesichert wird

Notwendige Zufahrten und Flächen nach §§ 5, 36 Abs. 1 HBO sind vorzusehen.

**12.5**    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 abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an [vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de](mailto:vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de)).

**13**        **Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB**

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

**14**        **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.