



Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des Bebauungsplans
„Östlich der Leibnizstraße“
im Ortsbezirk Bierstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), dem Hessischen Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B7 (Fläche 1) sind Wohnnutzungen erst ab dem Erdgeschoss zulässig. Zudem können Betriebe des Beherbergungsgewerbes erst ab dem Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.5 Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Sonstigen Teile baulicher Anlagen (Fläche 2) in den überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Zudem können Betriebe des Beherbergungsgewerbes erst ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Nutzungen in den Bereichen Gesundheit und Pflege einschließlich der hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungsnutzungen.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapeuten und Hebammen sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
- Einrichtungen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Seniorenheime, Pflegeheime,
- Seniorentagesstätten und sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Wohnstifte,
- Einrichtungen zur Tagespflege mit betreutem bzw. barrierefreiem Wohnen,
- Einrichtungen für gemeinschaftliches Wohnen mit Tagesstruktur,

- Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen sowie Hospize,
- Einrichtungen der medizinischen Forschung und Entwicklung,
- gesundheitswirtschaftliche Bildungseinrichtungen,
- Wohnheime und Wohnungen für Betriebszugehörige der vorgenannten Nutzungen,
- Einrichtungen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen.

1.2.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gesundheitsbezogener Einzelhandel im Erdgeschoss, mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von max. 200 m²,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundfläche (GR)

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zulässige Grundfläche (GR) wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Grundfläche (GR)
B1	700 m ²
B2	600 m ²
B3	600 m ²
B4	600 m ²
B5	600 m ²
B6	600 m ²
B7	600 m ²
B8	600 m ²
B9	600 m ²
B10	750 m ²
B11 / B12	1.570 m ²

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.3 Grundflächenzahl II (GRZ II)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.4 Geschossfläche (GF)

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

2.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Geschossfläche (GF)
B1	2.230 m ²
B2	2.076 m ²
B3	2.076 m ²
B4	1.661 m ²
B5	2.076 m ²
B6	2.076 m ²
B7	1.661 m ²
B8	2.076 m ²
B9	2.076 m ²
B10	2.600 m ²
B11 / B12	5.500 m ²

2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

2.5.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

2.6 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.7 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante der Attika wie folgt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Obere Bezugspunkte als absolute Höhen		Untere Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) definiert durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses
	Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses	Oberkante der Attika des Staffelgeschosses	
B1	13,50 m	17,50 m	170,55 m
B2	16,50 m	20,50 m	170,20 m
B3	16,50 m	20,50 m	169,15 m
B4	13,50 m	17,50 m	168,05 m
B5	16,50 m	20,50 m	167,30 m
B6	16,50 m	20,50 m	166,50 m
B7	13,50 m	17,50 m	165,50 m
B8	16,50 m	20,50 m	164,75 m
B9	16,50 m	20,50 m	164,15 m
B10	16,50 m	20,50 m	161,30 m
B11	14,00 m	17,00 m	162,00 m
B12	17,00 m	20,00 m	162,00 m

Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der Dachfläche um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

2.7.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante der Attika wie folgt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Obere Bezugspunkte als absolute Höhen		Untere Bezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) definiert durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses
	Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses	Oberkante der Attika des Staffelgeschosses	
B1	16,50 m	20,00 m	176,00 m
B2	20,00 m	23,50 m	176,00 m
B3	16,50 m	20,00 m	175,00 m
B4	20,00 m	23,50 m	175,00 m

Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 50 % der Dachfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1 bis B10 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50,0 m betragen.

3.2 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B11 und B12 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.1 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksflächen B1 bis B10

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Treppenhäuser als 2. Rettungsweg bis zu einer Tiefe von 1,50 m wie folgt zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet:

Überbaubare Grundstücksfläche	Zulässige Überschreitung für Treppenhäuser als 2. Rettungsweg nach Himmelsrichtung
B1	Norden, Osten, Süden
B2	Norden, Osten, Süden, Westen
B3	Norden, Süden, Westen
B4	Norden, Osten, Süden
B5	Norden, Osten, Süden, Westen
B6	Norden, Süden, Westen
B7	Norden, Osten
B8	Norden, Osten, Westen
B9	Norden, Westen
B10	Osten, Süden, Westen

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubare Grundstücksflächen B11 und B12

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Ein Überschreiten der Baugrenzen kann durch Gebäudeteile für Treppenhäuser als 2. Rettungsweg im Süden und Osten der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 30 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann für Terrassen und zugehörige Treppenanlagen im Süden der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 bis zu einer Tiefe von 5,00 m zugelassen werden.

4.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Paketstationen, Fahrradabstellplätze und Gartenhütten.

Nicht temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gartenhütten und Fahrradabstellplätze sind in einem Abstand von 5,0 m zu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Gartenhütten sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Geh- und Fahrrechte unzulässig. Gartenhütten dürfen eine Grundfläche von 4,0 m² nicht überschreiten.

5.2 Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports

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

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns dieser Stellplätze nachgewiesen wird.

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5.3 Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sonstigen Sondergebietes (SO) sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur in den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 **Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Stromversorgung zulässig.

8 **Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Innerhalb eines Baugrundstücks sind die Dachflächen des obersten Geschosses von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 5 Grad ab einer Fläche von 15 m² zu mindestens 50 % der gesamten Dachflächen dauerhaft und extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mind. 12 cm betragen. Mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie überstellte Flächen sind zu begrünen. Die Überstellung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist bis zu 75 % zulässig.

9.2 Tiefgaragenbegrünung

Die Flächen der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind dauerhaft fachgerecht intensiv als Vegetationsflächen anzulegen. Die Substratstärke beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Bäume III. Ordnung mindestens 1,20 m.

9.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie oberirdische Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken. Geschlossenfugige Beläge sind zugelassen, wenn das anfallende Oberflächenwasser über den Wegeseitenrand in angrenzende Pflanzflächen vollständig entwässert wird, sowie für Zufahrten zu Tiefgaragen.

9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

9.4.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

9.4.2 Vogelschutz an Glasfassaden

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² sowie Übereckverglasungen und Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind unzulässig. Sollte trotz Einhaltung der Vorgaben eine Vogelschlagproblematik auftreten, sind - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

9.5 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

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

Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 70 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 45 betragen. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung dienen, sind bis zu 10 Prozent von der Festsetzung ausgenommen. Elemente aus Holz sind ausgenommen.

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

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Planeintrag festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht durch Gebäude überbaut werden.

11 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb eines Baugrundstücks ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² zu mindestens 20 % der gesamten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B4, B7 und B11 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1 und B3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“ müssen die Photovoltaikmodule in Richtung Westen um mindestens 2,50 m von den Dachrändern zurücktreten.

Sind Dachflächen zugleich extensiv zu begrünen, darf die darüber installierte Modulfläche nicht mehr als 75 % der zu begrünenden Dachfläche betragen. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständering) sicherzustellen.

12 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Anforderungen der in der Abbildung 1 und Abbildung 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.

Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gilt der Höhere der beiden Werte. Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gelten die Werte der Abbildung 1.



Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 am Tag



Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in der Nacht

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können diese Werte bei der Berechnung des erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zugrunde gelegt werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns eine neue Fassung der DIN 4109 oder sonstige neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Regelungen beachtet werden.

12.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume mit technischen Lüftungseinrichtungen wie Fensterfalzlüftung, Außenluftdurchlass oder zentraler Lüftungsanlage auszustatten, um einen Mindestluftwechsel nach DIN 1946-6:2019-12 zu gewährleisten.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 12.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ermittelt nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) einen Wert von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet, wird die in Ziffer 12.2 Abs. 1 festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

12.3 Grundrissorientierung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an den Außenwänden der Südfassade der überbaubaren Grundstücksflächen B11 und B12 im Allgemeinen Wohngebiet (WA), zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.

Zulässig sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den in Ziffer 12.3 Abs. 1 genannten Außenwänden, sofern für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht wird, dass vor diesen Fenstern durch bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die von Nutzern nicht verändert werden können (wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Vorsprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen), der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (ermittelt nach TA Lärm) nachts den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

Zulässig sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den in Ziffer 12.3 Abs. 1 genannten Außenwänden auch, wenn für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt und einer dauerhaften sichergestellten Verminderung der Schallemission der Schallquellen auf dem Gelände des Thernalschwimmbads (südlich angrenzendes Flurstück 452/1) der Nachweis erbracht wird, dass vor zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, nachts den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet.

12.4 Grundrissorientierung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind im Erdgeschoss an den Außenwänden der Westfassade der überbaubaren Grundstücksfläche B1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts mit der Aufschrift b, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig.

Zulässig sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den in Ziffer 12.4 Abs. 1 genannten Außenwänden, sofern für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht wird, dass vor diesen Fenstern durch bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die von Nutzern nicht verändert werden können (wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) der Spitzenpegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, tags den Wert von 90 dB(A) nicht überschreitet.

Zulässig sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume an den in Ziffer 12.4 Abs. 1 genannten Außenwänden auch, wenn für betroffene Fassaden zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt und einer dauerhaft sichergestellten Verminderung der Spitzenpegel der Nachweis erbracht wird, dass vor zu öffnenden Fenstern der schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden der Spitzenpegel des Gewerbelärms, ermittelt nach TA Lärm, tags den Wert von 90 dB(A) nicht überschreitet.

12.5 Beschaffenheit von Tiefgaragen

Die Decke und die Seitenwände im Bereich der Tiefgaragenrampen sind mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Diese müssen jeweils eine Einzah-Angabe zur Schallabsorption nach DIN EN 1793-1:2017 von $DL_{\alpha, NRD} \geq 12$ dB erreichen. Alternativ können die Materialien einen bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,8$ nach DIN EN ISO 11654:1997-07 haben.

Die Fahrbahn der Tiefgaragenrampen ist in Asphalt auszuführen.

Die Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Zufahrt der Tiefgaragen ist lärmarm auszubilden.

12.6 Lärmschutzwände im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Lärmschutzwand 1 (LSW 1): Es ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine durchgehende Lärmschutzwand zu errichten. Für die Lärmschutzwand ist eine lineare Steigung der Mindesthöhe von 1,42 m am südlichsten Punkt bis auf eine Mindesthöhe von 2,50 m am nördlichsten Punkt festgesetzt.

Lärmschutzwand 2 (LSW 2): Es ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten.

Der untere Bezugspunkt für die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) wird mit 179,73 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) müssen fugenlos aneinander anschließen.

Die Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2:2019-05 der Schallschutzwand muss mindestens $DL_R = 25$ dB betragen. Die Schallschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen; die Einzahl-Angabe zur Schallabsorption nach DIN EN 1793-1:2017-07 muss jeweils $DL_{\alpha, NRD} \geq 8$ dB erreichen.

13 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1 Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände entsprechend der Pflanzliste E1 zu ersetzen. Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

Im überschirmenden Bereich der Bäume, sowie in einem Abstand von 1,50 m davon, ist die Errichtung von Fluchttreppenhäusern, Balkonen und Terrassen mit dazugehörigen Treppenanlagen nicht zulässig.

13.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher zu erhalten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z. B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind innerhalb des Baugrundstückes Ersatzpflanzungen mind. II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände entsprechend der Pflanzliste E1 bis E3 vorzunehmen. Pflanzungen (Bäume und Sträucher i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m² Größe mit mindestens 12 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,20 m Tiefe (Bäume III. Ordnung) bzw. 1,50 m Tiefe (Bäume I. und II. Ordnung) je Baum zu pflanzen.

Pflanzungen (Bäume und Sträucher i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es sind Laubbäume I. Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen. Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumstruktur, erhalten bleiben sollen.

Auf mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind Pflanzungen von Laubgehölzen und Sträuchern entsprechend der Empfehlung der Pflanzlisten E1 bis E3 vorzunehmen. Die Bestandsgehölze können dabei zur Anrechnung gebracht werden.

13.3.2 Pflanzfläche P1 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 60 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzfläche P1 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.3 Pflanzflächen P2 und P5 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 70 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzflächen P2 und P5 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.4 Pflanzflächen P4 und P8 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 80 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzflächen P4 und P8 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.5 Pflanzflächen P3 und P6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 90 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzflächen P3 und P6 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.6 Pflanzfläche P7 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzfläche P7 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.7 Pflanzfläche P9 im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Je angefangene 120 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzfläche P9 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.3.8 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Die bestehenden Bäume und Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzfläche P1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

Auf mindestens 25 % der Grundstücksfreiflächen sind Pflanzungen von Laubgehölzen und Sträuchern entsprechend der Empfehlung der Pflanzlisten E1 bis E3 vorzunehmen. Die Bestandsgehölze können dabei zur Anrechnung gebracht werden.

13.3.9 Pflanzfläche P1 im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Je angefangene 120 m² Grundstücksfläche innerhalb der Pflanzfläche P1 ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung 13.4 zu ersetzen.

13.4 Qualitätsbestimmungen

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände, Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen,
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100 - 150 cm,
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzliste E.

13.5 Fassadenbegrünung

Teilflächen von Wänden oder Fassaden sind bodengebunden zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,50 m² und mindestens 0,5 m Tiefe herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z. B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 5 % der gesamten Fassadenflächen pro Gebäude dauerhaft begrünt sind.

Die Auswahl der Pflanzenarten muss klimaangepasst sein. Die Fassadenbegrünung muss innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vollständig angelegt sein.

13.6 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände 1 (LSW 1) und 2 (LSW 2) sind beidseitig mit Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste E4 zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,00 m Wandlänge mindestens auf einer Seite der jeweiligen Lärmschutzwand.

14 **Soll-Geländehöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 Hessische Bauordnung (HBO))

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) gemäß Planeintrag (Höhenbezugspunkte) festgesetzt. Die Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation aus den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten zu ermitteln.

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen und von den durch lineare Interpolation ermittelten Höhenlagen sind bis zu +/- 50 cm zulässig.

15 **Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die bisher gültigen Inhalte des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden vollständig durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

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

1 Zu- und Abfahrtbereiche von Tiefgaragen

Abweichend von den Regelungen der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Landeshauptstadt Wiesbaden dürfen Zu- und Abfahrtbereiche von Tiefgaragen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, je Grundstück die Breite bis zu einem Maß von 9,0 m überschreiten.

2 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Baukörpergestaltung

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

2.2 Dachausbildung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad und Mansardflachdächer mit einer Dachneigung der Mansarddachfläche zwischen 75 und 85 Grad und einer Neigung der Flachdachfläche von maximal 5 Grad zulässig.

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B4 und B7 müssen Außenwände von Staffelgeschossen der Westfassade um mindestens 4,00 m und Außenwände von Staffelgeschossen der Südfassade um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B11 müssen Außenwände von Staffelgeschossen der Westfassade um mindestens 3,00 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

2.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Gesundheitsaffine Nutzungen“

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1 und B3 müssen Außenwände von Staffelgeschossen der Westfassade um mindestens 4,00 m und Außenwände von Staffelgeschossen der Südfassade um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

3 Temporäre Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

Temporäre Standflächen für Abfall und Wertstoffbehältnisse sind durch Anpflanzungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedungen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen im Westen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) angrenzen, nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig und mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Osten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) angrenzen, alle 30 m mit Durchlässen von 15 cm x 15 cm zu versehen.

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z. B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d. h. wenn die Baustoffe (z. B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Flächen von Abgrabungen, die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 3,00 m unter der geplanten Höhenlage des Geländes (Soll-Geländehöhe) liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 3,20 m über der Geländeoberkante (GOK) liegen. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen. Der Bezug stellt die festgesetzte Soll-Geländehöhe dar ohne die mögliche Abweichung von bis zu +/- 50 cm.

Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine sichtbare Höhe von bis zu 3,20 m über der Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Stützmauern sind als Natursteinwände/Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände herzustellen. Rechtliche nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

C Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsaffine Nutzungen“ ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Überschusswasser ist mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Aukammbach einzuleiten. Sollte eine Einleitung in den Aukammbach aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht oder nicht vollständig möglich sein, ist das Überschusswasser mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

D Hinweise

1 Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt, mit nutzungsspezifischen Schadstoffbelastungen ist daher nicht zu rechnen. Dies bestätigt auch das zugehörige Gutachten des Baugrundinstitut Franke Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden vom 06.05.2024. Die angetroffenen, rein abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Es wird empfohlen bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a+b, 65205 Wiesbaden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Nach § 6 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien, Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 (DIN e. V. 2019c) und DIN 18915 (DIN e. V. 201b) durchzuführen.

3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.

4 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für den Geltungsbereich geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

5 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Zudem ist insbesondere bei der Herstellung von Einfriedungen und bei Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bei der Errichtung von Stützmauern darauf zu achten, dass keine Konflikte mit dem östlichen Baumbestand oder neu zu pflanzenden Bäumen entstehen.

6 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), anzuzeigen.

7 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005). Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26. Juli 2016 ist zu beachten.

8 Entfernen von Stauwasser

Im Bereich der Baugruben ist möglicherweise vorhandenes Stauwasser im Rahmen einer Tagwasserhaltung mittels filterstabiler und filterwirksam ausgebildeter Pumpensümpfe aus den Baugruben abzupumpen.

9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

10 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen empfohlen. Insbesondere im Bereich besonders empfindlicher Nutzungen (Kleinkinder, Hochaltrige, Kranke etc.) sind obengenannte Maßnahmen zusätzlich zu einer intensiven Begrünung und Ruhemöglichkeiten (z. B. in Form von Sitzbänken) nötig, um die hitzebedingten Auswirkungen des Klimawandels zu minimieren. Bei der Auswahl der Baumarten ist unbedingt auf Resilienz gegenüber Trocken- und Hitzestress zu achten.

11 Verwendung von Regionalem Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

12 Maßnahmen zum Artenschutz

12.1 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen: Vögel

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Niststätten von Vögeln zu untersuchen.

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen, Baufeldräumungen sowie Umbauarbeiten an Gebäuden müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

12.2 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen: Fledermäuse

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Zur Kompensation der potenziellen Quartiere sind an geeigneten Standorten im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes jeweils drei Ganzjahresquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse sowie für baumbewohnende Fledermäuse bereitzustellen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5,0 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Installation zu dokumentieren.

12.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Girlitz

Herstellung Blühwiese auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von mind. 500 m² (im Bereich der Flurstücke 43 und 44, Flur 57, Gemarkung Bierstadt). Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- Saatgut „Ruderales Frischwiese“, Appels Wilde Samen
- Erste Einsaat, Pflegemaßnahmen und Aussaatmenge entsprechend Herstellerangaben.
- Kein Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden.
- Monitoring der Maßnahmenumsetzung (Kontrolle der Pflegemaßnahmen über mind. 5 Jahre).

12.4 Fachgutachterliche Empfehlung: Girlitz

Zur Verbesserung der Habitatstrukturen wird die Anlage von ruderalen Wiesenbereichen mit einer entsprechend extensiven Nutzung (max. 2-malige Mahd) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf einer Fläche von 300 m² empfohlen. Die Gesamtfläche kann in Teilbereiche aufgeteilt werden. Die Verwendung folgenden Saatguts wird empfohlen: „Ruderales Frischwiese“, Appels Wilde Samen.

13 **Schallschutz**

13.1 Geräusch- und vibrationserzeugende Anlagen

Im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise (nach § 68 HBO) hat der Antragsteller für die Errichtung und den Betrieb von gewerblichen Anlagen sowie von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Technikräumen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Luftwärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke und weitere geräusch- und vibrationserzeugende Anlagen den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach aktueller Fassung und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach aktueller Fassung erfüllt werden. Dies ist mittels Gutachten, Zertifikaten, Messprotokollen, Berechnungsnachweise, etc. nachzuweisen. Bei diesen Nachweisen ist die Vorbelastung durch Gewerbelärm nach der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Östlich der Leibnizstraße“ (Bericht-Nr. 23_251) vom 31.07.2025, erarbeitet durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, zu berücksichtigen.

13.2 Auswahl und Wartung technischer Anlagen

Bei der Auswahl technischer Anlagen ist besonders darauf zu achten, dass alle Möglichkeiten zur Schallminderung, insbesondere im tieffrequenten Bereich, ausgeschöpft werden, um die von den Anlagen und Einrichtungen ausgehenden Vibrationen und Erschütterungen nach dem aktuellen Stand der Technik weitgehend zu minimieren. Als vorbeugende Maßnahme sind die Anlagen regelmäßig zu reinigen und zu warten.

13.3 Garagenrolltore der Tiefgaragen

Die Garagenrolltore der Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

14 **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,00 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,00 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

E Pflanzliste

Das Hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

1 Laubbäume*

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides Allershausen	Spitzahorn Allershausen
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia tremonia	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica Regent	Schnurbaum
Tilia euchlora	Holländische-Linde
Tilia europa Pallida	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde Brabant
Tilia tomentosa Szeleste	Silber-Linde Szeleste

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre Elsrijk	Feld-Ahorn
Acer campestre Huibers	Elegant Feld-Ahorn
Acer x freemanii Autumn	Blaze Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Catalpa bignonioides	Tulpenbaum
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia Raywood	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica Summit	Nordamerikanische Rotesche
Gleditsia triacanthos	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnussbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus	Schloß Tiefurt Traubenkirsche
Sorbus latifolia Henk Vink	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana	Henrys Linde
Ulmus Frontier	Frontier Ulme
Ulmus Clusius	Schmalkronige Ulme
Ulmus Columnella	Schmalkronige Ulme
Ulmus Lobel	Schmalkronige Ulme
Ulmus Rebona	Rebona Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

1.3 Laubbäume III. Ordnung*

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides columnare	Spitzahorn Columnare
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Säulen-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus (z. B. trilobata, tschonowski)	Zieräpfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Parrotia persica	Vanessa Eisenholzbaum
Prunus sargentii Rancho	Scharlach Kirsche
Prunus spec.	Zierkirschen
Quercus pubescens	Flaumeiche
Sorbus commixta Dodng	Japanische Eberesche
Sorbus intermedia Brouwers	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca Fastigiata	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata Rancho	Winterlinde
Tilia mongolica	Mongolische Linde

*auch nicht heimische aber standortgerechte Arten vertreten

2 **Heimische Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3 Laubziergehölze

Buddleja davidii	Sommerflieder
Berberis julianae	Berberitze
Deutzia div. spec.	Deutzie
Forsythia div. spec.	Forsythie
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Spiraea div. spec.	Spiere
Syringa div. spec.	Flieder
Weigela div. spec.	Weigelia
Rosa div. spec.	Rose (auch Sorten)
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes idaeus	Himbeere
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Mespilus germanica	Mispel
Amelanchier div. spec.	Felsenbirne

4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen

4.2 Selbstklimmer

Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein