

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße im Ortsbezirk Kastel

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, 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) 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), der DIN 4109, der DIN 4109-1:2018-01, der DIN 4109-2:2018-01, der DIN EN 1793-1:2017, der DIN EN ISO 11654:1997-07, der DIN EN ISO 354:2003-12, der DIN 18920, der R SBB Richtlinien, der DIN 4150-2, der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBL. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, der Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271).

In den eingeholten Sachverständigengutachten und Stellungnahmen sind weitere Rechtsvorschriften referenziert.

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	4
3 Bauweise	6
4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
6 Nebenanlagen	7
7 Stellplätze, Garagen	7
8 Öffentliche und private Verkehrsflächen	7
9 Versorgungsanlagen und -leitungen	8
10 Flächen für den Gemeinbedarf	8
11 Grünflächen	8
12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
13 Errichtung von Anlagen aus erneuerbaren Energien - Solarverpflichtung	11
14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
15 Bauzeitliche Reihenfolge (Schallschutzmaßnahme SM 11)	32
16 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
17 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter	34
<b>B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>	<b>35</b>
<b>C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>37</b>
<b>D Hinweise</b>	<b>38</b>
<b>E PFLANZLISTE</b>	<b>47</b>

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1 Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Nutzungsmischung wird innerhalb des Plangebietes durch die Summe der einzelnen urbanen Gebiete (MU 1, MU 2a und MU 2b) erreicht. Damit muss dann die Nutzungsmischung nicht innerhalb jedes einzelnen Urbanen Gebiets (MU) erfolgen.

#### 1.2 Urbane Gebiete (MU 1) (§ 6a BauNVO)

##### 1.2.1 Im Urbanen Gebiet (MU 1) sind nicht zulässig:

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik) und Tankstellen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

#### 1.3 Urbanes Gebiet (MU 2a, MU 2b) (§ 6a BauNVO)

##### 1.3.1 Im Urbanen Gebiet (MU 2a und MU 2b) sind nicht zulässig:

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik) und Tankstellen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

##### 1.3.2 Im Urbanen Gebiet MU 2a sind ausnahmsweise zulässig:

Nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig.

Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind Wohnnutzungen in Erdgeschossen entlang der Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen ist die der Landstraße L 3482 zugewandte Gebäudeseite (nicht und nicht ausnahmsweise zulässig).

##### 1.3.3 Im Urbanen Gebiet MU 2b sind ausnahmsweise zulässig:

Nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 2.1 Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) (§§ 19 und 20 BauNVO)

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

Baufeld (BF)	Grundfläche (GR)	Geschossfläche (GF)
BF 0	1.650 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
BF 1	2.100 m <sup>2</sup>	10.500 m <sup>2</sup>
BF 2	2.500 m <sup>2</sup>	12.200 m <sup>2</sup>
BF 3	2.400 m <sup>2</sup>	15.500 m <sup>2</sup>
BF 4	2.650 m <sup>2</sup>	12.800 m <sup>2</sup>
BF 5	3.250 m <sup>2</sup>	11.450 m <sup>2</sup>
BF 6	2.700 m <sup>2</sup>	12.800 m <sup>2</sup>

2.1.2 Die in 2.1.1 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden und nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben, ausnahmsweise im Baufeld BF 1 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. § 14 Abs. 2 Satz 2 zweiter Halbsatz findet keine Anwendung. Auf die Festsetzungen gemäß Ziffer 6 wird verwiesen.

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschosse 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 von 20,00 m<sup>2</sup> überschritten werden, welcher ausschließlich durch die Überdachung von Dachterrassen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss (Dachgeschoss). Im Baufeld 1 darf die zulässige Geschossfläche durch Geschossflächen in einem Umfang von 45,00 m<sup>2</sup> überschritten werden, welcher ausschließlich durch die Überdachung von Dachterrassen und Laubengängen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss (Dachgeschoss).

2.1.5 Tiefgaragen bleiben gemäß § 21 a BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die Höhen baulicher Anlagen der einzelnen Baufelder sind bezogen auf die jeweilige Oberkante der äußersten Dachhaut gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Baufeld (BF)	Anzahl Vollgeschosse	Höhe der Gebäudeoberkante in Metern über dem Bezugspunkt (in m ü.NN) als Höchstmaß (OKmax)	Erforderliche Mindesthöhe (OKmin) zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über dem Bezugspunkt (in m ü.NN)
BF 0	III-IV	19,00 m	17,00 m
BF 1	IV V	14,00 m 17,00 m	12,00 m 15,00 m
BF 2	IV V	14,00 m 17,00 m	12,00 m 15,00 m
BF 3	V	17,50 m	15,50 m
BF 4	VIII V	26,00 m 17,50 m	24,00 m 15,50 m
BF 5	III III V	12,50 m 16,50 m (bestehende Schule) 20,00 m	11,00 m 14,50 m 18,50 m
BF 6	VIII IV IV - V I I	26,00 m (Wohnturm) 15,50 m (Neubau) 18,50 m (Kaserne nach Umbau) 4,00 m (Neubau) 6,00 m (Kita)	25,00 m 12,00 m 15,50 m 3,00 m 4,50 m

2.2.2 Bei Flachdächern darf die Oberkante der äußersten Dachhaut durch die Oberkante der Attika oder der Brüstung um maximal 1,20 m überschritten werden.

2.2.3 Die Oberkante der äußersten Dachhaut darf im Weiteren wie folgt überschritten werden:

- durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,00 m;
- durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile wie Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe 3,00 m.
- durch Anlagen für Wärmeerzeugung und deren Einhausung bis zu einer Höhe von 3,50 m.

Der Abstand der Anlagen, Aufbauten oder Bauteile zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens dem Maß ihrer Höhe entsprechen.

2.2.4 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten lichten Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine Höhe von 88,05 Meter über Normalnull (m üNN) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten lichten Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb der Fläche MU 2a und MU 2b mit 88,50 Meter über Normalnull (m üNN) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten lichten Höhe baulicher

Anlagen wird innerhalb des BF 0 88,20 Meter über Normalnull (m üNN) und innerhalb des BF 6 88,10 Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

- 2.2.5 Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bezieht sich nicht auf Garagengebäude. Garagengeschosse sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

#### **3.1 Abweichende Bauweise (a)** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig. Ein Heranrücken an die Baugrundstückgrenzen und eine Überbauung derer sind im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Bereiche der Planzeichnung wird eine von § 6 HBO abweichende Mindestdiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H festgesetzt, soweit eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet sind. Die Abstandsflächenunterschreitungen sind ab der äußersten Gebäudeaußenwand zu bemessen. Dies gilt auch bei nicht untergeordneten baulichen Vorbauten. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 4.2 In allen übrigen Bereichen sind die Abstandsflächen nach der hessischen Landesbauordnung (HBO) einzuhalten.

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

#### **5.1 Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.
- 5.1.2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Terrassen sowie Aufzüge um bis zu 3,00 m in der Tiefe und durch Rampen und Fluchttreppen um bis zu 10,00 m in der Tiefe überschritten werden, sofern es dabei zu keinen Konflikten mit bestehenden oder geplanten Baumpflanzungen kommt. Weist die betreffende Gebäudeaußenwand eine Länge von mehr als 10,00 m auf, darf die genannte Überschreitung der Baugrenzen nur 50 % der Länge dieser Gebäudeaußenwand betragen. Im Baufeld 1 darf die Überschreitung der Baugrenze durch die genannten untergeordneten Bauteile und Laubengänge sowie Balkone, die zur Umsetzung von Fluchttreppensystemen notwendig sind, um bis zu 3,00 m in der Tiefe auch bis zu 100% der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand erfolgen.

5.1.3 In den Baufeldern 1 und 2 darf die Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone um bis zu 0,50 m auch in der Tiefe bis zu 100% der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand erfolgen.

5.1.4 Baugrenzen dürfen durch bauliche Fassadenbegrünung (z.B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen sowie durch Anlagen zum Sonnenschutz („Brise soleil“) um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern es dabei zu keinen Konflikten mit bestehenden oder geplanten Baumpflanzungen kommt.

## **6 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 5 HBO)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

6.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Einhausungen für Müllbehälter bis zu einer Grundfläche von 30,00 m<sup>2</sup> zulässig und sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 15,00 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt darf die Grundfläche aller Nebenanlagen 70,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

6.3 Innerhalb des MU 1 und MU 2a sowie MU 2b sind je Baufeld Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jeweils bis zu einer maximalen Grundfläche von 9,00 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist darauf zu achten, dass Versorgungsanlagen, Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsfläche gem. § 5 HBO durch Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Die Belange der US-Streitkräfte sind zu beachten.

6.4 Wasserdurchlässige Wege und Zufahrten sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft sind von der Grundflächenbegrenzung gemäß 6.2 und 6.3 ausgenommen.

6.5 Versorgungsanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

## **7 Stellplätze, Garagen**

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

7.1 Stellplätze (St) Garagengeschosse/-gebäude (Ga) und Tiefgaragen (TGa) für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abstellplätze für Fahrräder sind auf privaten Grundstücksflächen in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2a und MU 2b, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den Verkehrsflächen allgemein zulässig.

## **8 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung räumlich bestimmt und durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie voneinander abgegrenzt.

- 8.2 Zur fußläufigen Erschließung der privaten BF 1 - BF 4 sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich gewidmete private Wohnwege und Zuwegungen zulässig.
- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadt-raum“ sind private Unterflurcontainer ausnahmsweise zulässig.
- 8.4 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung räumlich bestimmt und durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie voneinander abgegrenzt.
- 9 Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 10 Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 10.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtungen und Schulsportanlagen“ sind zulässig:
- Kindertagesstätten und Kinderbetreuungseinrichtungen
  - Schulen
  - Schulsportanlagen
- und die zu diesen Nutzungszwecken dienende ungedeckte Sportanlagen, Freianlagen, Wegeflächen und untergeordnete Nebenanlagen.
- 10.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtungen und Schulsportanlagen“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und des zugänglichen Schulgeländes zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.
- 11 Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m Nr. 25 BauGB)
- 11.1 Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark mit Kinderspielplätzen“ festgesetzt.
- 11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist für die angrenzende Kita eine Freifläche in einem Umfang von maximal 1.700,00 m<sup>2</sup> zulässig. Hier sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie die erforderlichen Fußwege und Bewegungsflächen zulässig. Mindestens 35 % der Freiflächen der Kita sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 11.3 Die weiteren Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind als Parkanlage mit Wiesenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 15 % der Grünfläche als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mindestens 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen.



- 11.4 Für die Bereiche der öffentlichen Grünfläche, die nicht für die Freiflächen der Kita in Anspruch genommen werden, ist je 150,00 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum mindestens 2. Ordnung, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bestandsbäume sind hierbei anrechenbar. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.
- 11.5 Die Anlage von Wegen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig und auf maximal 20 % der Grünfläche zu beschränken. Sollten wasserundurchlässige Beläge funktional erforderlich sein (Pflwege, Fallschutz, etc.), sind diese auf maximal 10 % der Grünfläche zu beschränken und das Niederschlagswasser ist über die angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 12.1 Oberflächenbefestigungen  
Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.
- 12.2 Insektenfreundliche Beleuchtung  
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung sowie für Werbeanlagen 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. In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.
- 12.3 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung  
Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Ziegel, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) 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 mindestens 45 betragen. Untergeordnete Fassadenverkleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und weniger als 10 % der Fassadenfläche einnehmen sowie Elemente aus Holz und Anlagen zur Nutzung solarer Energie, sind von der Festsetzung ausgenommen.

#### 12.4 Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an Gebäudefronten sind alle spiegelnden und großflächigen, transparenten Gebäudeteile vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend des jeweiligen Stands der Technik zu berücksichtigen. Übereckverglasungen und volltransparente Balkonbrüstungen sind unzulässig.

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 20,00 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Von der Einschränkung von mehr als 20,00 m<sup>2</sup> ausgenommen sind Maßnahmen, die sich aus den Festsetzungen nach Kapitel Ziff. A.13.1 - A.14.11 ergeben.

#### 12.5 Dachbegrünung

12.5.1 Alle Dächer, von baulichen Anlagen, inklusive Nebenanlagen sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10,00 m<sup>2</sup> fachgerecht zu begrünen. Davon ausgenommen bleiben Vordächer. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 12,00 cm im Mittel. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination mit Regenwasserrückhaltung ist ebenfalls zulässig.

12.5.2 Nutzbare Dachterrassen, technisch erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Aufbauten zur Unterbringung technisch erforderlicher Aufbauten (Gebäudetechnik, Klimaanlage, Gewährleistung von Windsog-Lasten oder Ähnliches) sind bis zu einem Anteil von maximal 50 % der Gesamtdachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

#### 12.6 Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist innerhalb der Gebiete MU 1, MU 2a und MU 2b bei Neubauten von Wohngebäuden und wesentlichen Umbauten eine Fassadenbegrünung an Gebäudeflächen von 10 % der Gesamtfassade verpflichtend. Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen sind die Pflanzen in mind. 0,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, mind. 0,50 m tief und in mind. 1,00 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Lässt sich der festgesetzte Anteil nicht vollständig unmittelbar an der Fassade realisieren, ist er über vertikale Begrünungssysteme im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Vertikale Begrünungssysteme können Hecken, aber auch sonstige begrünte Wände und Rankkonstruktionen (z.B. Spaliere, Pflanzkübel mit Rankhilfe) sein.

12.6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Gebäuden eine Fassadenbegrünung an Gebäudeflächen vom 30 % der Gesamtfassade verpflichtend. Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen sind die Pflanzen in mind. 0,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, mind. 0,50 m tief und in mind. 1 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Lässt sich der festgesetzte Anteil nicht vollständig unmittelbar an der Fassade realisieren, ist er über vertikale Begrünungssysteme im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

12.6.2 Kombinationen mit Photovoltaik sind zulässig.

12.6.3 Die Auswahl der Pflanzenarten muss klimaangepasst und standortgerecht sein. Die Fassadenbegrünung muss innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vollständig angelegt sein. Abweichungen hiervon sind nur aus Gründen von Bauabläufen zwischen den einzelnen Baufeldern möglich.

12.7 Freiflächengestaltung Fläche für Gemeinbedarf

12.7.1 Mindestens 40 % des Schulhofs sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Sträuchern, Schulgarten, sowie extensiver, blütenreicher Wiese mit entsprechender Artenmischung (mindestens 30 % Kräuter) anzulegen und zu erhalten.

12.7.2 Auf dem Schulhof sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung verorteten Bäumen (mindestens 3. Ordnung) mindestens 32 Bäume (mindestens 3. Ordnung) sowie mindestens 7 standortgerechte Obstbäume (mindestens 3. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Verpflanzte Bestandsbäume und sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume innerhalb des Schulhofs können angerechnet werden.

12.8 Minimierung der Versiegelung von privaten Grundstücksfreiflächen

12.8.1 Der Anteil befestigter Flächen auf den privaten Baugrundstücken ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit funktionale, technische oder gesetzliche Gründe bzw. Regelungen oder örtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen, sind Gehwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) auszuführen

12.9 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser  
(i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

12.9.1 Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, privater und öffentlicher Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten. Nicht verwertetes Niederschlagswasser ist der Versickerung zuzuführen, sofern weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

**13 Errichtung von Anlagen aus erneuerbaren Energien - Solarverpflichtung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

13.1 Solarmindestfläche

13.1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20,00 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikmodulen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Modulfläche muss dabei mindestens 50 % der technisch nutzbaren Dachfläche entsprechen (Solarmindestfläche).

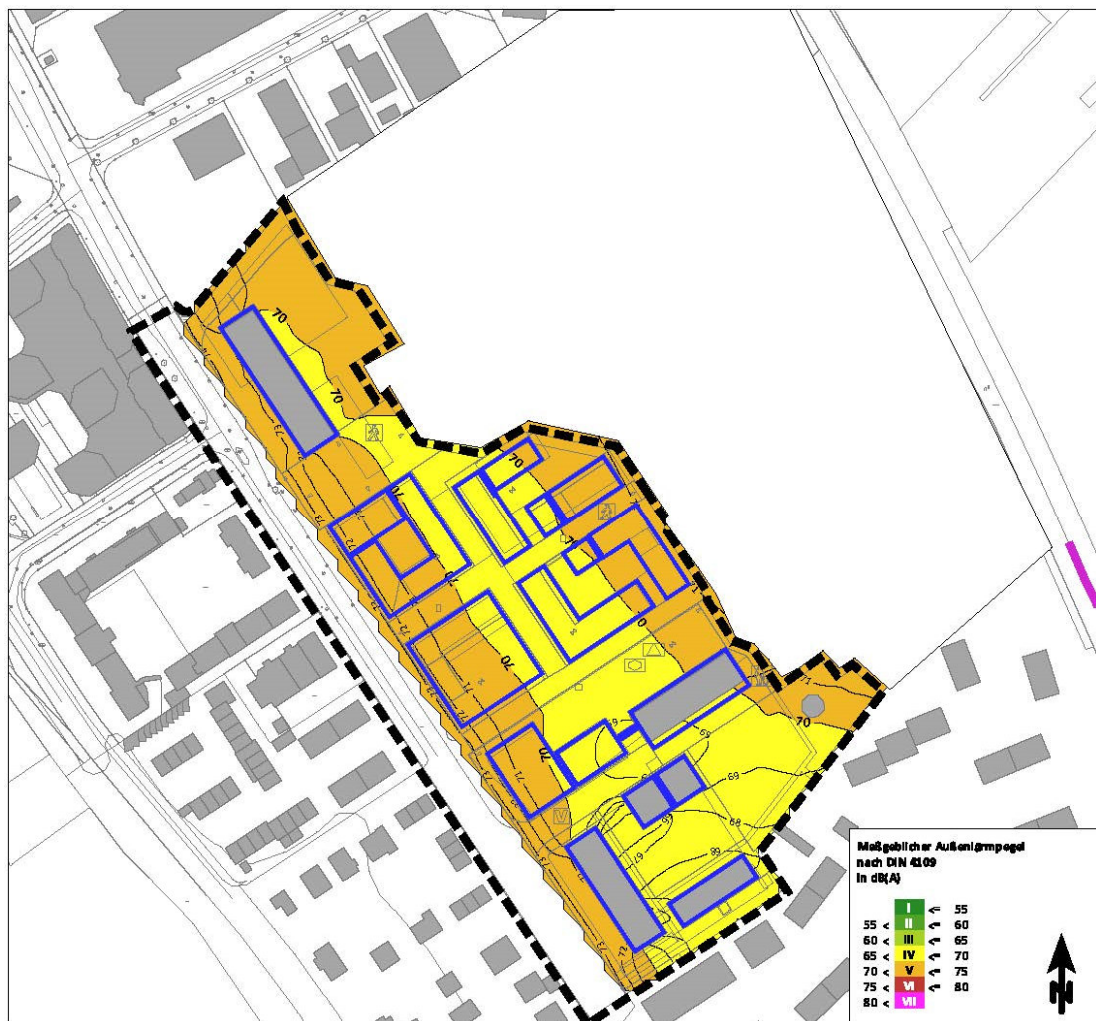
- 13.1.2 Sind technisch nutzbare Dachflächen zugleich extensiv zu begrünen, darf die darüber installierte Modulfläche nicht mehr als 75 % der zu begrünenden Dachfläche betragen. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständering) sicherzustellen.
- 13.1.3 Die technisch nutzbare Dachfläche ist der Anteil der gesamten Dachfläche, der für die Errichtung von Photovoltaikmodulen geeignet ist. Ausgenommen davon sind:
- Flächen, die durch notwendige Aufbauten oder technische Anlagen belegt sind, wenn diese nicht eingehaust und extensiv begrünt sind,
  - erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern,
  - Flächen für Zugangswege
  - notwendige Flächen zur Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen,
  - Flächen für Dachterrassen und Dachgärten
  - Flächen, auf denen Photovoltaikmodule dauerhaft nicht wirtschaftlich betrieben werden können, z. B. aufgrund einer erheblichen Verschattung durch Dachaufbauten, benachbarte Gebäude und/oder Baumbestand.
- 13.1.4 Als erheblich verschattet gelten Teilflächen des Daches eines Gebäudes, wenn dort die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie um mehr als 20 % reduziert wird.
- 13.1.5 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die Kollektorfläche als Summe der einzelnen Kollektorenflächen, die auf dem Dach installiert werden, auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**14.1 Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)**

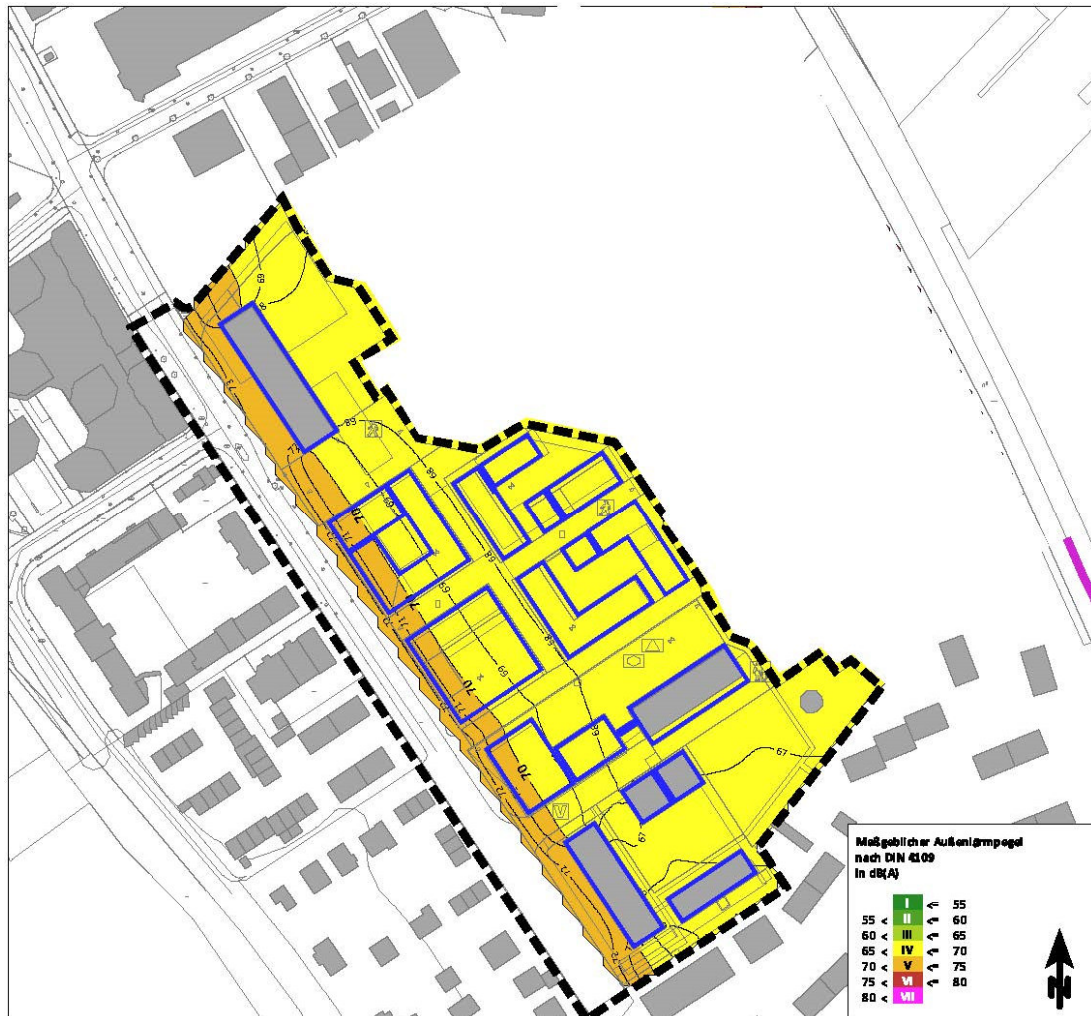
- 14.1.1 Schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume**

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.



Karte 1: Schallschutzmaßnahmen SM 1: Schallschutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Räume, maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

- 14.1.2 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Büroräumen, Praxisräumen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Karte 2 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 auszubilden.



Karte 2: Schallschutzmaßnahmen SM 1: baulicher Schallschutz gegen Außenlärm für Unterrichtsräume, schutzbedürftige Räume in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Büroräumen, Praxisräumen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01.

- 14.1.3 Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten  
Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

- 14.1.4 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO 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 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

- 14.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

- 14.2.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 14.1.3 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

- 14.2.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, wird die in Ziffer 14.2.1 festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

- 14.3 Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 3)

- 14.3.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 3 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

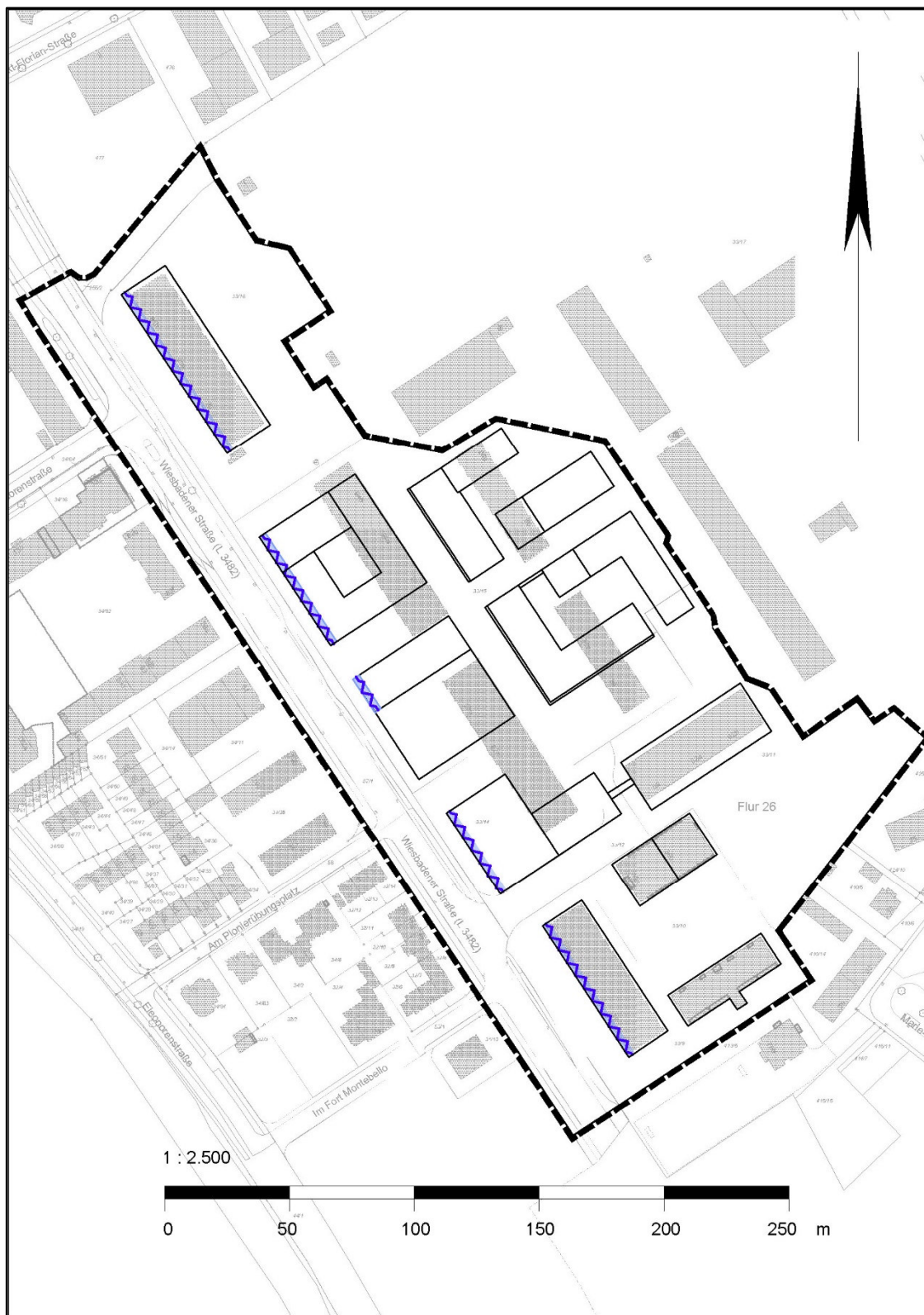
1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

- 14.3.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, werden die in Ziffer 14.3.1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.





Karte 3: Schallschutzmaßnahme SM 3: Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit

- 14.4 Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 4)
- 14.4.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 4“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn
1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet
- oder
2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Wintergarten, Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.
- 14.4.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, werden die in Ziffer 14.4.1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

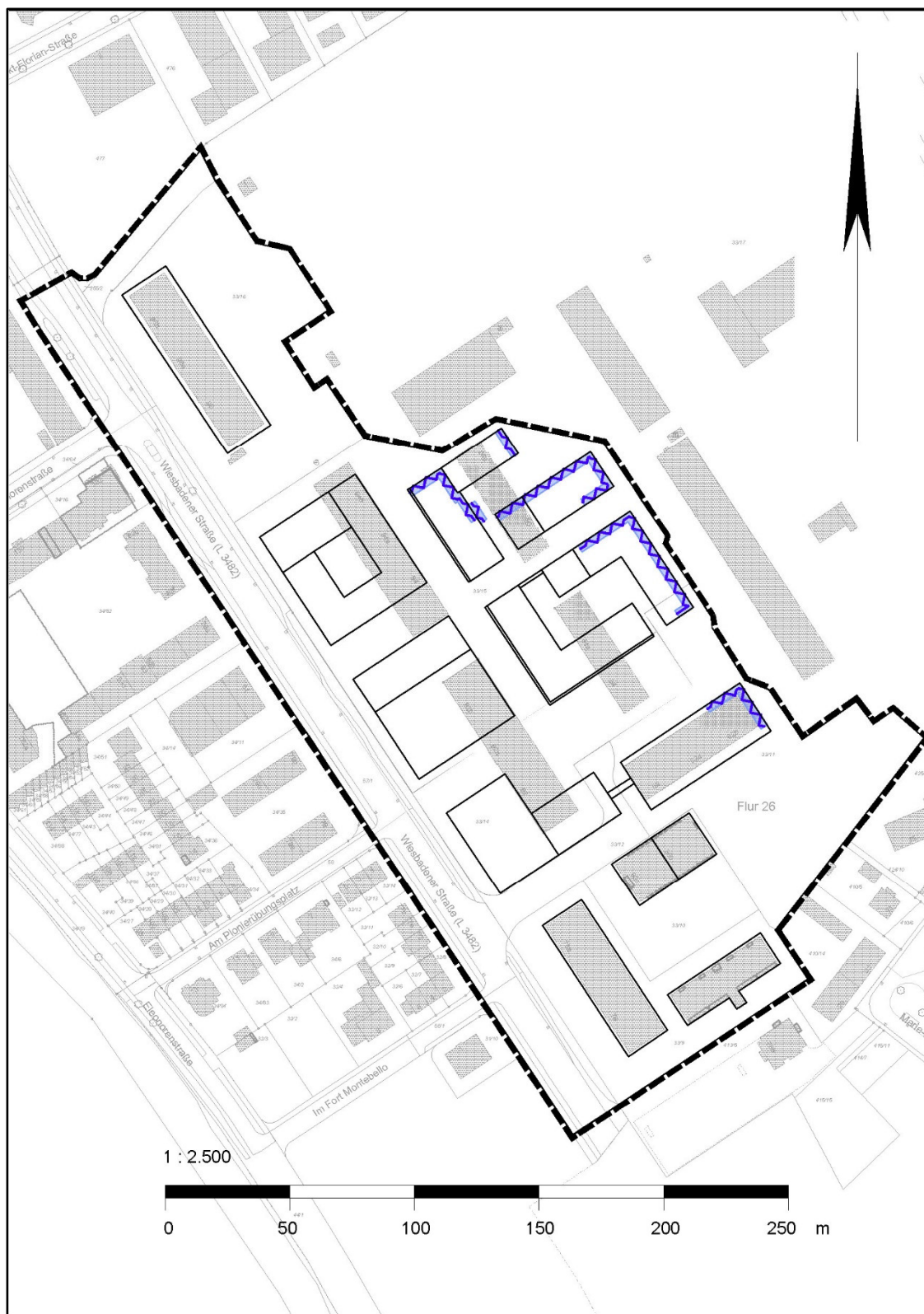


Karte 4: Schallschutzmaßnahme SM 4: Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit

14.5 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahmen SM 5)

- 14.5.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 5 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 5“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet; überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 54 dB(A) gilt Ziffer 14.4.1 der textlichen Festsetzungen.
- 14.5.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet, werden die in Ziffer 14.5.1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Überschreitet der Beurteilungspegel den Wert von 54 dB(A) gilt Ziffer 14.4.1 der textlichen Festsetzungen.





Karte 5: Schallschutzmaßnahme SM 5: Grundrissorientierung

14.6 Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM 6)

- 14.6.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 6 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 6“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.
- 14.6.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand, vor der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet, wird die in 14.6.1 festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.



Karte 6: Schallschutzmaßnahmen SM 6

14.7 Berechnungen nach Ziffer 14.1.3 bis 14.6.2 der textlichen Festsetzungen

14.7.1 Die Berechnungen nach den Ziffern 14.1.3 bis 14.6.2 der textlichen Festsetzungen sind im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

14.7.2 Bei den Berechnungen nach Ziffer 14.1.3, 14.2.3, 14.3.1 Nr. 1, 14.4.1 Nr. 1 und 14.5.1 der textlichen Festsetzungen dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, 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 Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms ist durch die energetische Addition des Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms, berechnet nach RLS-19<sup>1</sup>, und des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms, berechnet nach Schall 03<sup>2</sup> zu ermitteln.

14.8 Geschlossene bauliche Anlage mit Mindesthöhe (Schallschutzmaßnahme SM 7)

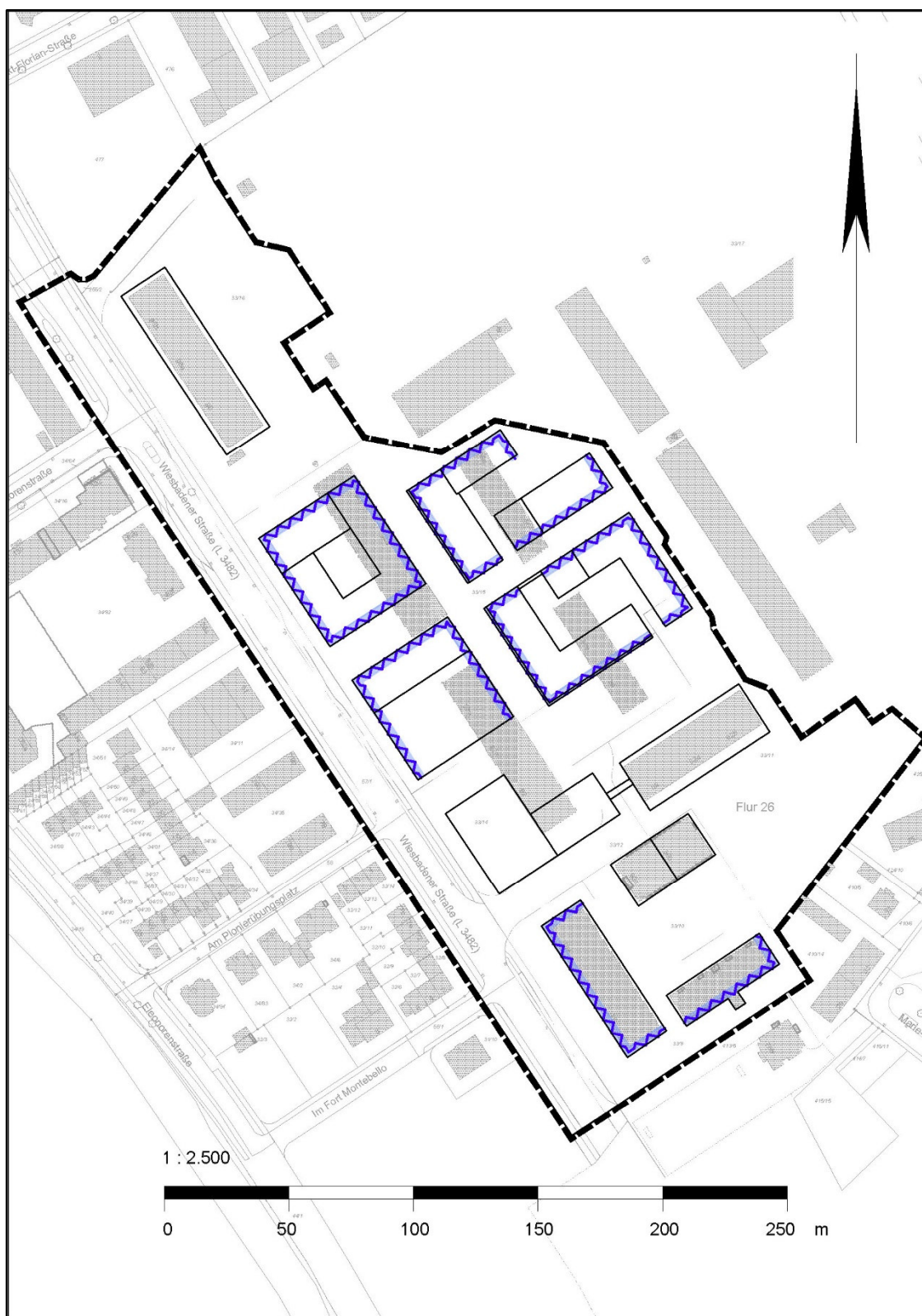
14.8.1 Auf den in der Karte 7 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 7“ gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene bauliche Anlage mit einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe des Gebäudes (OKmin) zu errichten. Die bauliche Anlage darf aus Gebäuden oder aus Schallschutzwänden bestehen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-2:2018-01 der baulichen Anlage muss mindestens 25 dB (A) betragen.

---

<sup>1</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkBf. 2019, Heft 20, S. 698)

<sup>2</sup> Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)





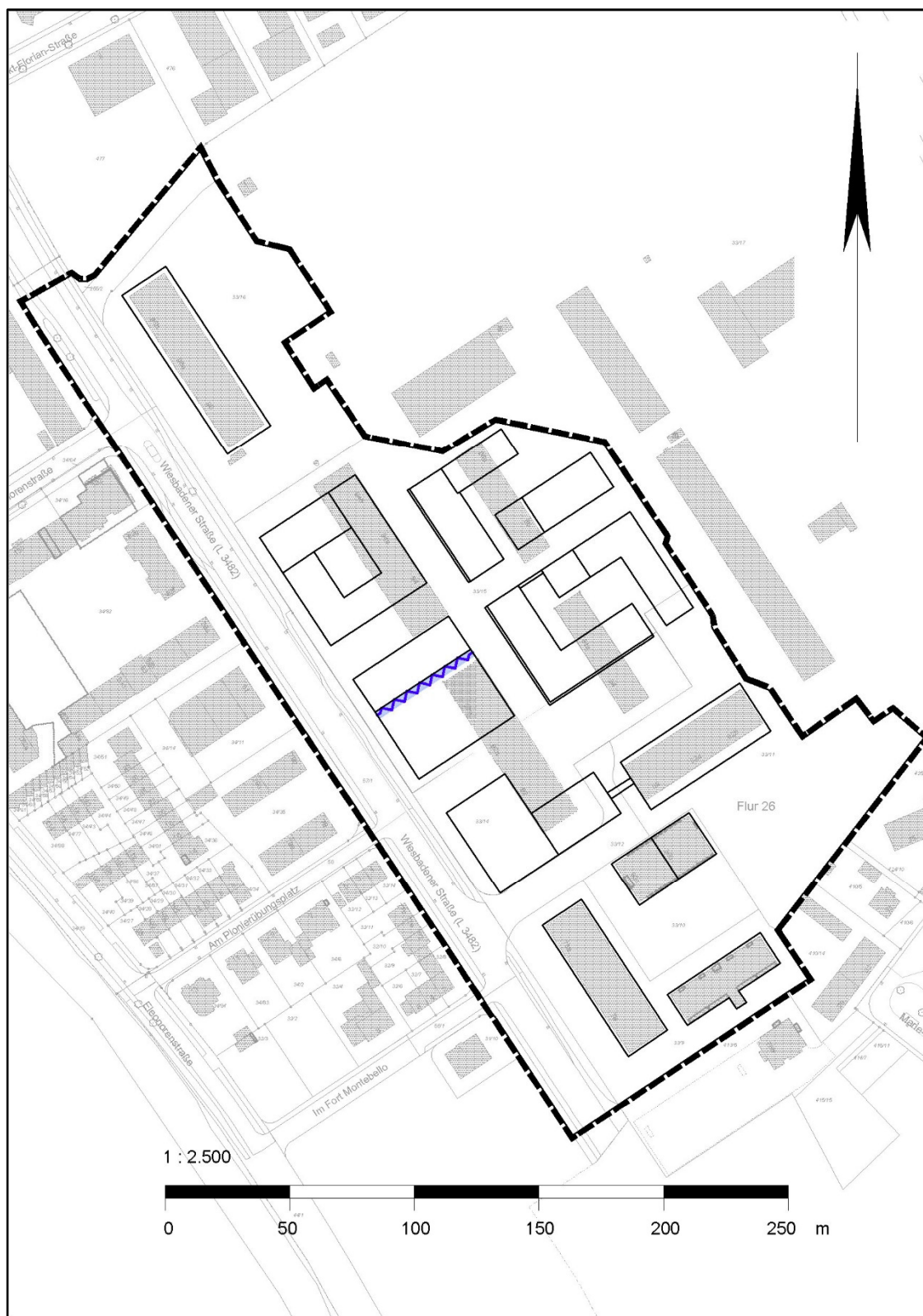
Karte 7: Schallschutzmaßnahmen SM 7: Geschlossene bauliche Anlage mit Mindesthöhe

14.9 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM 8)

- 14.9.1 Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 8 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 8“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 1:2018 01 nicht zulässig.
- 14.9.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen den Immissionsrichtwert der TA Lärm<sup>3</sup> und der Spitzenpegel aufgrund der Nutzung des Parkhauses den zulässigen Wert nach TA Lärm nicht überschreiten, wird die in 14.9.1 festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)



Karte 8: Schallschutzmaßnahmen SM 8: Grundrissorientierung

14.10 Schallschutzmaßnahmen Parkhaus (Schallschutzmaßnahmen SM 9a bis SM 9d)

- 14.10.1 Bei Realisierung eines Parkhauses ist das oberste Parkdeck auf den in der Karte 9 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 9a“ gekennzeichneten Flächen mit einem geschlossenen Dach zu überdecken.
- 14.10.2 Die Außenwände des Parkhauses, die auf den in der Karte 9 mit „SM 9b“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden, sind vollständig zu schließen und an das nördlich angrenzende Gebäude fugenlos anzuschließen
- 14.10.3 Die Außenwände nach „SM 9b“ müssen in dem überdachten Teil des Parkhauses fugenlos an das Dach anschließen. Im Teil des Parkhauses ohne Dach müssen die Außenwände 1,5 m höher sein als die Fahrbahn des oberen, nicht überdachten Parkdecks. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-2:2018-01 der geschlossenen Fassaden und des Dachs muss jeweils mindestens 25 dB (A) betragen.
- 14.10.4 An Außenwände des Parkhauses, die auf den in der Karte 9 mit „SM 9c“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden, ist in allen Parkdecks eine geschlossene Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,10 m über der Oberkante der Fahrbahn zu errichten. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Zufahrt im Erdgeschoss an der Südseite des Parkhauses. Die Brüstungen müssen fugenlos an die Außenwände nach „SM 9b“ anschließen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-2:2018-01 der jeweiligen Brüstung muss mindestens 25 dB (A) betragen.
- 14.10.5 Die Unterseiten der Decken des Parkhauses, die auf den auf der in Karte 9 mit „SM 9d“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden, sind mit einem absorbierenden Material mit einem mittlerer Absorptionsgrad  $\alpha_w$  von 0,8 nach DIN EN ISO 354:2003-12 zu verkleiden. (Anmerkung Karte 9: 6 m gemessen vom südlichen Ende der Decke, Breite der südlichen Parkreihe)
- 14.10.6 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen den Immissionsrichtwert der TA Lärm<sup>4</sup> und der Spitzenpegel aufgrund der Nutzung des Parkhauses den zulässigen Wert nach TA Lärm nicht überschreiten, werden die Schallschutzmaßnahmen „SM 9a“ bis „SM 9d“ nicht oder nur in Teilen erforderlich.

---

<sup>4</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)





Karte 9: Schallschutzmaßnahmen SM 9 a bis SM 9d: Schallschutzmaßnahmen Parkhaus

#### 14.11 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahme SM 10)

- 14.11.1 Bei der baugenehmigungsrelevanten baulichen Änderung oder der Nutzungsänderung des Gebäudes sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 10 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 10“ gekennzeichneten Fläche errichtet sind, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 1:2018 01 von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.
- 14.11.2 Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass vor dem zu öffnenden Fenster in der Nacht der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen den Immissionsrichtwert der TA Lärm<sup>5</sup> und der Spitzenpegel den zulässigen Wert nach TA Lärm nicht überschreiten, wird die in 14.11.1 festgesetzte Schallschutzmaßnahme nicht erforderlich.

---

<sup>5</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

---

Seite 31 von 50

**14.12 Berechnungen nach Ziffer 14.9.2, 14.10.6 und 14.11.2 der textlichen Festsetzungen**

14.12.1 Die Berechnungen nach den Ziffern 14.9.2, 14.10.6 und 14.11.2 der textlichen Festsetzungen sind im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durchzuführen.

14.12.2 Bei den Berechnungen nach Ziffer 14.9.2, 14.10.6 und 14.11.2 der textlichen Festsetzungen dürfen am schutzbedürftigen Gebäude nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, 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 Beurteilungspegel der Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen (auch zukünftige, derzeit nicht bekannte Schallquellen im Plangebiet) und der Spitzenpegel sind nach der TA Lärm<sup>6</sup> zu ermitteln.

**14.13 Tiefgarage Baufeld BF 4 (Schallschutzmaßnahme SM 12)**

14.13.1 Die Decke und die Seitenwände innerhalb des Gebäudes sind im Bereich der Rampe mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Diese müssen jeweils eine Einzahl-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.

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

**15 Bauzeitliche Reihenfolge (Schallschutzmaßnahme SM 11)**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 In den Baufeldern BF 1-3 ist die Aufnahme der Nutzung im Sinne des Bauordnungsrechts erst dann zulässig, wenn auf allen in der Karte 7 der Ziffer 14.8.1 der textlichen Festsetzung in den Baufeldern BF 1-3 mit „SM 7“ gekennzeichneten Flächen Gebäude im Rohbau einschließlich des Einbaus der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut und/oder Schallschutzwände gemäß Ziffer 14.8.1 der textlichen Festsetzung errichtet sind.

15.2 Im Baufeld BF 4 ist die Aufnahme der Nutzung im Sinne des Bauordnungsrechts erst dann zulässig, wenn auf allen in der Karte 7 der Ziffer 14.8.1 der textlichen Festsetzung in den Baufeldern BF 1-4 mit „SM 7“ gekennzeichneten Flächen Gebäude im Rohbau einschließlich des Einbaus der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut und/oder Schallschutzwände gemäß Ziffer 14.8.1 der textlichen Festsetzung errichtet sind.

---

<sup>6</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)



**16 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**16.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Pflanzqualitäten**

16.1.1 Die anzupflanzenden Laubbäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8,00 m<sup>2</sup> Größe mit mindestens 12,00 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,50 m Tiefe je Baum zu pflanzen.

16.1.2 Es sind mindestens fünf verschiedene Baumarten aus der beigefügten Pflanzliste (Ziffer E) zu pflanzen.

16.1.3 Die Traufbereiche der Bäume sind während der Bauphase mit ortsfesten Bauzäunen aus Holz zum Schutz vor Befahrung, Verdichtung und unsachgemäßen Ablagerungen zu sichern. Metallgitterzäune mit Betonschuhen sind nicht zulässig. Freigestellte Bäume sind unmittelbar mit einem Weißanstrich am Stamm zum Schutz vor Sonneneinstrahlung zu versehen.

16.1.4 Im Zuge von Baumaßnahmen abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

16.2 Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume und neu anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume dürfen bei Abgang bis zu 5,00 m vom Standort des abgängigen Baumes entfernt gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

16.2.1 Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Laubbäume 1., 2. und 3. Ordnung: standortgerecht, Hochstamm:
  - für die mit Planzeichen festgesetzten Bäume Stammumfang (StU), mindestens 20 bis 25 cm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballen und
  - auf den Grundstücksfreiflächen StU mindestens 16 bis 18 cm, 3x verpflanzt.
- Großsträucher: 1,75 - 2,00 m, mindestens 3-4 x verpflanzt, mind. 3-5 Triebe
- Sträucher: 1,00 - 1,50 m; verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Triebe

**16.3 Gestaltung der Verkehrsflächen**

16.3.1 Innerhalb der als „Quartiersplatz“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 10 Einzelbäume mindestens 2. Ordnung zu pflanzen.

16.3.2 Die Flächen des Quartiersplatzes sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern, in angrenzende Pflanzflächen entwässern oder in Zisternen gesammelt und verwertet werden können.

16.3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtraum“ (Erschließung im Bereich MU 2a und MU 2b, siehe Planeinschrieb) sind durch eine Gestaltung mit einer Möblierung zum Verweilen und Grünelementen mit Vegetationsflächen und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Die Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern, in angrenzende Pflanzflächen entwässern oder in

Zisternen gesammelt und verwertet werden können. Künstliche Verschattungs- und Wasserelemente sind zulässig.

16.3.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwischen BF 3 und BF 4 mindestens vier Einzelbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

16.3.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwischen BF 1 und BF 2 mindestens vier Einzelbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

16.3.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtraum" ist im Bereich östlich des Quartiersplatzes und nördlich des BF 1 ein Einzelbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

16.4 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen innerhalb des MU 1, MU 2a und MU 2b

16.4.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss sind als Vegetationsflächen anzulegen. Zusätzlich ist pro 150 m<sup>2</sup> sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfreifläche ein standortgerechter Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen.

16.5 Begrünung von Stellplätzen

16.5.1 Bei nicht überdachten Stellplatzanlagen sind je angefangenen 4. Stellplatz innerhalb der Stellplatzanlage (siehe auch Teil D Ziffer 1) ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 16.1.1 anzupflanzen.

**17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

17.1 In dem gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zu sichern. Stützbauwerke können bis zu einem Höhenunterschied von 0,30 m zur Straßenhöhe für die Herstellung des Straßenkörpers errichtet werden.

**18 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

18.1 Die Planzeichnung beinhaltet Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (s. Zeichenklärung). Symbolisiert ist eine Fußwegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche. Es wird zum Ausdruck gebracht, wie die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche oberhalb des südlich gelegenen MU 1 und öffentlicher Fußgängerbereich östlich der Fläche für Gemeinbedarf) im Sinne einer zusammenhängenden Wegeführung über die Grünfläche hinweg miteinander verbunden werden.

## **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 als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.

#### **1.2 Werbeanlagen**

Abweichend von der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind Werbeanlagen nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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 2,50 m<sup>2</sup>.
- nur am Ort der Leistung.
- nicht höher als 4,50 m über dem Erdboden, bezogen auf die festgesetzte Höhe üNN.
- Werbeanlagen dürfen nur statisch beleuchtet werden. Die Beleuchtung muss so gestaltet sein, dass sie keine Blendwirkungen auf angrenzende Wohngebiete oder Verkehrsanlagen verursacht.
- Selbst leuchtende Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie eine gleichmäßige, nicht wechselnde Helligkeit aufweisen. An dieser Stelle wird auf Ziffer 12.2 verwiesen.
- Werbeanlagen mit dynamischem Licht, wie zum Beispiel flackernde, blinkende oder wechselnde Lichteffekte, sind unzulässig. Hierunter fallen insbesondere Anlagen mit animierten oder beweglichen Leuchtbildern und -texten.

Erlaubt sind weiterhin:

- bis zu zwei Fahnenmasten innerhalb des MU 1 und MU 2a und MU 2b und bis zu zwei Fahnenmasten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Höhe von 8,00 m, wobei die Flaggen eine Größe von 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen, zugelassen.

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

#### **2.1** Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Standorte für die Unterflursysteme zur Müllentsorgung.

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

#### **3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe (bezogen auf die Geländeoberfläche) nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

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

#### **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 zu begrünen oder in Ausnahmefällen in folgenden Bauweisen auszuführen:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung,
- Natursteinmauerwerk,
- Gabionen,
- Trockenmauern.

### **4 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 239 Kfz-Stellplätze herzustellen.
- 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 565 Stellplätze für Fahrräder herzustellen. Hiervon sind mindestens 34 Abstellplätze für Sonderfahrräder nachzuweisen.
- 4.3 Die Bestimmungen der Ziffer 7 (Kap. A) der bebauungsplanerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

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

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### **1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

In der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets HQ extrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In der Ausführungsplanung ist die Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen.

## 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 Meldungen von Bodendenkmälern

(§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG))

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Fundstellen der Römischen Kaiserzeit sowie der frühen Neuzeit bekannt. Das römerzeitliche Gräberfeld von Castellum Mattiacorum (Fundstelle Kastel 100) dehnt sich mindestens bis in den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches aus, weiterhin quert die römische Altstraße zwischen Wiesbaden und Kastel den Geltungsbereich von NW nach SO. Beinahe vollumfänglich beschreibt der Geltungsbereich zudem die Fläche der frühneuzeitlichen Befestigungsanlage "Fort Montebello" bzw. "Fort Großherzog von Hessen". Daher sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet eine Voruntersuchung und Ausgrabung als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. 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.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen (auch im Rahmen der Kampfmittelondierung bzw. -beräumung) die Maßnahmen begleiten.
3. 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

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftebilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, 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 Meter (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. Wenn eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen-sondierung begleitet werden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist (s. Begründung zum Bebauungsplan). Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind grün dargestellt. Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

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 Altlasten

Für das Areal wurde eine orientierende Untersuchung (CDM Smith, Mainz-Kastel, Wiesbadener Straße - Orientierende Bodenuntersuchungen, Landeshauptstadt Wiesbaden (Bingen 2016) durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Hinweise auf relevante Belastungen des Bodens vorliegen. Lediglich im Bereich der Bohrsondierung BS 11 (Tiefenbereich 0,02 - 0,2 m uGOK) wurde eine erhöhte PAK-Konzentration gemessen. Dies ist auf eine teerhaltige Schlackeschicht unterhalb einer Betondecke zurückzuführen. Die ausgeführten Untersuchungen besitzen einen orientierenden Charakter. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bei Erdbewegungen entgegen den

dokumentierten Ergebnissen lokal Belastungen des Untergrundes vorgefunden werden können. Im Falle einer Entsorgung von Aushubmaterial ist repräsentative Deklarationsanalytik gemäß LAGA PN98 auszuführen. Bezüglich der aufgefundenen PAK-haltigen Schlackeschicht ist davon auszugehen, dass diese DK III-Material zu entsorgen ist. Es wird empfohlen, bei eventuellen Baumaßnahmen Eingriffe in den Untergrund gutachterlich begleiten zu lassen. Eine Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 05.03.2025) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

## **5 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.

## **6 Fassadenbegrünung**

Bei Holzschalung der Fassade sind aus Brandschutzgründen Rankgitterbegrünungen zu verwenden. Der Abstand zwischen Fassade und Rankgitter ist im Einzelfall und im Rahmen der Antragsstellung zum Bauvorhaben in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde nach den anerkannten Regeln der Technik festzulegen.

Die Auswahl der Pflanzenarten muss klimaangepasst, standortgerecht und pflegeleicht sein. Die Fassadenbegrünung muss innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vollständig angelegt sein. Abweichungen hiervon sind nur aus Gründen von Bauabläufen zwischen den einzelnen Baufeldern möglich.

Eine Befreiung von der Begrünungspflicht kann auf Antrag gewährt werden, wenn a) die Begrünung technisch unzumutbar ist oder b) Denkmalschutzgründe entgegenstehen. Der Antrag auf Befreiung ist schriftlich zu begründen und bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

## **7 Anpassungsstrategien an den Klimawandel**

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele und außenliegende Verschattungselemente an Gebäuden sowohl auf den öffentlichen Freiflächen als auch auf Dächern mit Aufenthaltsfunktion empfohlen. Insbesondere im Bereich besonders empfindlicher Nutzungen (Kleinkinder, Hochaltrige, 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, der schon heute den Baumbeständen in Deutschland stark zusetzt. Empfehlungen sind der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 8 zu entnehmen



## **8 Baumschutz**

Es wird empfohlen, intakte Bäume auch innerhalb der Baugebiete, soweit dies die Baukörper und die unbedingt erforderlichen Erdarbeiten für Baugruben zulassen, zu erhalten.

Während der Bauphase sind zu erhaltende Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm, Wurzelbereich und Kronenraum durch Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 sowie R SBB zu schützen.

## **9 Vorbeugender Brandschutz**

Die Vorgaben der Feuerwehr bezüglich Löschwasserversorgung, erforderlichen Abstandsflächen, der Erreichbarkeit und Befahrbarkeit mit Großfahrzeugen sowie der Sicherstellung des zweiten Rettungswegs sind zu berücksichtigen.

Fassadenbegrünung: Bei Beplanung von brennbaren Außenwandbekleidungen, z.B. aus Holz sowie bei Fassadenbegrünungen ist frühzeitiges Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen.

E-Mobilität: Werden in dem zu errichtenden Parkhaus Elektroladestationen für Fahrzeuge vorgesehen sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes Abschalteinrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschalteinrichtungen der E-Ladestationen sind im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen.

Solarenergie: 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.

## **10 Artenschutz**

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.
2. 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.
3. Kontrolle von Höhlenbäumen und Gebäuden: Höhlenbäume sind vor der Rodung durch qualifizierte Gutachter\*innen auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren (für eine ggf. erforderliche Rettungsumsiedlung). Wenn die Höhlungen nicht besetzt sind, sind die Zugänge in Abstimmung und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zu verschließen. Die Rodung hat zeitnah zur Kontrolle zu erfolgen.

4. Vom Abriss betroffene Gebäude sind vor den Abrissarbeiten durch Fachgutachter\*innen auf Fledermausbesatz sowie auf Eidechsen zu kontrollieren. Bei Fledermausbesatz sind die Arbeiten bis zum Ausflug zu verschieben. Bei Auffinden von Eidechsen sind geeignete Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen.
5. Ersatz von Nistplätzen: Bei Abbruch von Bestandsgebäuden sind entweder Ersatznistkästen an den Gebäuden anzubringen oder es muss ein Einbau von Mauersegler- und Fledermausnistkästen in Fassaden der Neubauten erfolgen. Eine konkrete Anzahl kann erst nach Freistellung und Absuchen der Abbruchgebäude inkl. Fensterbänke benannt werden, muss also für jedes Abbruchgebäude separat ermittelt werden. Um eine hohe Besiedlungswahrscheinlichkeit zu erreichen, ist eine Auswahl verschiedener Kastenbautypen entsprechend den Anforderungen der betroffenen Arten vorzunehmen. Ein möglichst frühzeitiges Aufhängen von Kästen im Vorlauf wird dringend empfohlen, um im Bedarfsfall eines Besatzbefundes am Abbruchtermin keinen Baustopp auszulösen. Neben der zwingenden Aufhängung von Vogel- und Fledermausnistkästen wird auch eine Bestückung des tragfähigen Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs mit Gartenschläferkästen empfohlen.
6. Im Falle eines Nachweises gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahme ist die untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).
7. Gehölzbereiche auf Nachbargrundstücken (Grenzbepflanzung) sind vor Bautätigkeiten zu schützen. (z.B. Einhaltung eines genügenden Abstands zum Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nach DIN 18 920 sowie R SBB). Hierfür sind bedarfsgerechte Maßnahmen zu ergreifen:
  - Errichtung von Bauzäunen, um den Wurzelbereich von Bäumen vor Befahren, Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen zu schützen.
  - Umhüllen der Baumstämme von Bäumen mit Brettern zum Stammschutz vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und vor Hitze nach Freistellung
  - Herstellen eines Wurzelvorhangs nach händischem Abgraben oder Erdabsaugung unter Schonung des Wurzelwerks bei nahe an der Baugrube wurzelnden Bäumen
  - Auflockerung verdichteter Böden im Baumwurzelbereich durch Bodenbelüftung im Parkplatzbereich zur Vitalitätssteigerung zweier Ahorne
  - Ersatzpflanzungen von Laubgehölzen auf dem Baugrundstück, soweit möglich.

## **11 Hinweise zur Bemessung von Versickerungsanlagen**

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse wird empfohlen, Versickerungskörper bis in den anstehenden kiesigen Sand ab etwa 3 m unter GOK zu führen. Die Bodenverhältnisse bzw. die Versickerungsfähigkeit des Bodens variiert innerhalb des Plangebiets. Einzubringende Versickerungskörper sind auf Basis der Ausführungen der Gutachterlichen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit (Baugrund Institut Westhaus, Gutachterliche Stellungnahme zum Objekt KHA - Masterplan Kastel Housing Area - Wiesbadener Straße, Landeshauptstadt Wiesbaden (Main-Kastel 2023) zu dimensionieren.

## **12 Nachsorgender Bodenschutz**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

## **13 Hinweise zum Kanalbau- und -planung**

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,50 m ausreichend befestigt sein, um ein schadloses Befahren durch schweres Gerät sicherzustellen. Es ist durch entsprechende Vereinbarungen, z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder Durchführungsvertrag, sicherzustellen, dass der Entwickler oder Vorhabenträger auf eigene Kosten die betreffenden Oberflächen in Abstimmung mit den Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden befestigt. Des Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,50 m jederzeit von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Sollten öffentliche Entwässerungsanlagen vorgesehen werden, ist die Planung mit den ELW abzustimmen.

Verringerung von Hochwasserschäden, Objektschutz und bauliche Vorsorge Zur Verringerung der Hochwasserschäden ist § 78 b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist zu berücksichtigen. Die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gibt entsprechende Hinweise für die Bau- und Verhaltensvorsorge.

## **14 Verbot von Schottergärten**

Gemäß § 35 Abs. 9 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) sind Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig. Auch der flächige Einbau von Folien ist zu vermeiden.

## **15 Stromversorgung**

Durch die Verwendung eines Quartiersspeichers könnte der Anteil der Eigenstromproduktion, der auch selbst durch die Gebäude genutzt wird, deutlich gesteigert werden. Insbesondere im Frühjahr und Herbst können tagsüber Speicher aufgeladen und in den Abendstunden bei hohem Energiebedarf verbraucht werden.

Durch die anteilige Belegung der Dach- und Fassadenflächen mit Solarthermieranlagen könnte eine wirtschaftliche Ergänzung der geplanten Wärmenetze erfolgen. Darüber hinaus kann im Sommer so eine Wärmerückführung in die Sondenfelder des Kalten Nahwärmenetzes stattfinden.

## **16 Belange der US-Streitkräfte**

Bei den US-Streitkräften ist für die Installation und Erhaltung von Zäunen ein Abstand von mindestens 50 cm erforderlich. Dies gilt für oberirdische bauliche Anlagen als auch für unterirdische Betonfundamente. Bäume, größere Hecken und Sträucher sind in einem Sicherheitsbereich von 2 m ab dem Zaun nicht zulässig und der Bewuchs

darf in diesem Bereich 20 cm nicht überschreiten. Neben der Vegetation sind in diesem Sicherheitsbereich auch keine Sichtbehinderungen jeglicher Art zulässig („Force-Protection-Zone“).

## **17 Bauschutzbereich Flugplatz Erbenheim**

Der Bauschutzbereich des Flugplatzes wurde durch den Hessischen Minister für Wirtschaft und Verkehr mit Erlass vom 20.05.1960 auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes festgesetzt. Nach der Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 17.08.1960 wurden die Grenzen der einer Baubeschränkung unterworfenen Gebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden übernommen und in den neuen Flächennutzungsplan übertragen. Die sich in den kreisförmigen Zonen tellerähnlich und in den An- und Abflugschneisen keilförmig entwickelnden Bauhöhenbeschränkungen (Darstellungen im Flächennutzungsplan) sind auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes in Erbenheim berechnet. Der Bauschutzbereich ist nach derzeitigem Rechtsstand mit §12 (3) 1.b) LuftVG zu werten (hier: Plangebiet außerhalb der Anflugsektoren). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörden wäre insofern erforderlich, wenn die Bauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von 238,5 m ü. NN übersteigen. Dies wird nicht beabsichtigt.

## **18 Schallschutz**

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, Technikräume, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen, 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.

Die bautechnischen Nachweise für die zukünftigen Anlagen müssen nachweisen, dass die Zusatzbelastung aufgrund der derzeit noch nicht bekannten Anlagen in Überlagerung mit der Vorbelastung der o.g. Emittenten außerhalb des Plangebiets und der bereits bekannten Schallquellen innerhalb des Plangebiets (Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen) die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der TA Lärm einhält.

Dies ist mittels Gutachten, Zertifikaten, Messprotokollen, Berechnungsnachweise, etc. nachzuweisen. Bei diesen Nachweisen ist die Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ (Bericht-Nr. 22019\_gut01\_i1\_241129) vom 06.03.2025, erarbeitet durch die KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG in Kooperation mit der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, zu berücksichtigen. Zusätzlich ist die vertiefende Untersuchung des Gewerbelärms unter Berücksichtigung der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Hans Teigeler GmbH vom 23.11.2023 - Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung - Landeshauptstadt Wiesbaden-Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Straße“, (Freinsheim, September 2025) zu beachten.

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 Vibratio-

nen und Erschütterungen nach dem aktuellen Stand der Technik weitgehend zu minimieren. Als vorbeugende Maßnahme sind die Anlagen regelmäßig zu reinigen und zu warten.

## **19 Erschütterungen**

Im Osten des Plangebiets verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bahntrasse, die mit S-Bahn-, Regionalbahn- und Güterverkehr befahren wird. Erschütterungsimmissionen, die durch den Bahnbetrieb auf das Plangebiet einwirken könnten, sind zum jetzigen Planungsstand nicht vollumfänglich auszuschließen. Erschütterungsimmissionen sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden bautechnischen Detaillierungen zu berücksichtigen und bei Notwendigkeit konkrete Maßnahmendefinition auf Basis von Erschütterungsmessungen im Plangebiet zu formulieren (DIN 4150-2). Dazu können die Errichtung mit einer elastischen Gebäudelagerung, eine Abstimmung auf die Resonanzfrequenzen der Geschossdecken sowie eine gegenüber den Erschütterungsimmissionen resistente Planung des Innenausbaus zählen.

## **20 Abfallbeseitigung**

Die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammelbehälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken sind zu beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopfgrundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen.

Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt ein Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Sonstige Wertstoffe, Verkaufsverpackungen, stoffgleiche Nichtverpackungen und Altpapier werden im Teilservice gesammelt und müssen am Leerungstag von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Aufgrund der Bebauungsgegebenheiten sollte die Erfassung der Haushaltsabfälle entweder über Müllgroßgefäße als Sammelbehälter auf ausgewiesenen Sammelstandplätzen oder über ein Unterflursystem erfolgen. Dabei sind zwingend eine Reihe von zusätzlichen Kriterien zu beachten.

## **21 Städtebauliche Kriminalprävention (Stadtmobiliar, Beleuchtung, Anpflanzungen, Parkflächen, Gestaltung von Gebäuden)**

Für eine individuelle objektangepasste Beratung von Gebäuden steht die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsstätten.

## **22 Vorhandene Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Planzeichnung nicht eingezeichnet wurden. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen

Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

## **23 Einleitoptionen für anfallendes Niederschlagswasser**

Konkrete Einleitoptionen für anfallendes Niederschlagswasser sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Sollte eine ortsnahe Versickerung nicht möglich sein, ist dies zu begründen (z. B. durch ein Gutachten nachgewiesene zu geringe Durchlässigkeit des Bodens). In diesem Fall ist das Niederschlagswasser (gedrosselt und ggf. vorbehandelt) in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation stellt grundsätzlich nur die letzte Option dar. Auch in diesem Fall sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung sowie zur Reduktion der abflusswirksamen Fläche nachzuweisen (z. B. Dachbegrünung, Zisternennutzung, wasserdurchlässige Befestigungen).

## **24 Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück (Flurstück 33/12)**

Die im Zuge der Baugenehmigung 6302-631699/20 vom 26.05.2021 genehmigten und hergestellten 14 Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück (Flurstück 33/12) sind durch Eintragung einer Baulast bauordnungsrechtlich gesichert und haben somit Bestandskraft. Die Stellplätze dienen der Erfüllung der Stellplatzpflicht gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) für das Gebäude auf Flurstück 33/10 (Wohnturm), sind funktional diesem zugeordnet und dauerhaft zulässig.

## **25 Bevölkerungsschutz**

Es ist eine Fläche zur Einrichtung eines Betreuungsplatz 50 gem. Sonderschutzplan Betreuungsdienst des HMdI vorzusehen. Dies ist im Rahmen der Vorbereitungen zur Inbetriebnahme der BvS-Schule zu berücksichtigen.

## **26 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.

## **27 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.

## E PFLANZLISTE

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen und Nachpflanzungen soll standortgerecht, klimaangepasst und naturraumtypisch sein (Stand 2024). Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

### Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

#### Laubbäume 1. Ordnung

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

#### Laubbäume 2. 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

### **Laubbäume 3. Ordnung**

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides columnare	Spitzahorn Columnare
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Säulen-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus (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
Sorbus commixta Dodng	Japanische Eberesche
Sorbus intermedia	Brouwers schmalkronige Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca Fastigiata	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata	Rancho Winterlinde



Tilia mongolica

Mongolische Linde

### **Heimische Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

#### **Sträucher (freiwachsend)**

Amelanchier ovalis

Echte Felsenbirne

Berberis vulgaris

Gemeine Berberitze

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Hedera helix `Aborescens`

Strauch-Efeu (nicht kletternd)

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus carharticus

Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Rosa rubigonosa

Wein-Rose

Salix aurita

Ohr-Weide

Salix caprea

Sal-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

#### **Sträucher (als Schnitthecke)**

Acer campestre

Feld-Ahorn

Berberis thunbergii 'Atropurpurea'

Rote Heckenberberitze (Dornen)

Carpinus betulus

Hainbuchen (fast ganzjährig belaubt)

Crataegus monogyna

Weißdorn

Fagus sylvatica

Rotbuchen (fast ganzjährig belaubt)

Liguster vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Taxus baccata

Eibe (immergrün)

### **Rank- und Kletterpflanzen**

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

#### **Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)**

Clematis in Arten und Sorten

Waldrebe

Lonicera in Arten und Sorten

Geißblatt

**Selbstklimmer**

Hedera helix

Efeu

Parthenocissus in Arten und Sorten

Wilder Wein