



# Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplans  
Aukammallee / Kirchbachstraße  
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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66), 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 Nr. 189), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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).

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO, §§ 19 und 20 BauNVO, § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 (GRZ2) überschritten werden, im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zu einer GRZ von 0,55 (GRZ2).

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

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen und die Höhe der Tiefgarage in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (OK<sub>RB</sub>) im Erdgeschoss entspricht. Das Erdgeschoss ist jenes Geschoss, welches über den Hauptzugang des jeweiligen Gebäudes erreichbar ist (Ebene E00). Die Höhen sind vertikal über dem Höhenbezugspunkt abzutragen.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen und die Abstandsflächen ist die Oberkante der Attika.

2.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandsfläche ist die mittlere Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (HG<sub>m</sub>) gemäß Festsetzung 2.3. Die sich ergebende Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt ist die Wandhöhe (H).

2.2.4 Die maximale Gebäudehöhe (OK) darf durch Dachaufbauten wie z. B. Technischeinhausungen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenaufgänge auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> pro Gebäudedach um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

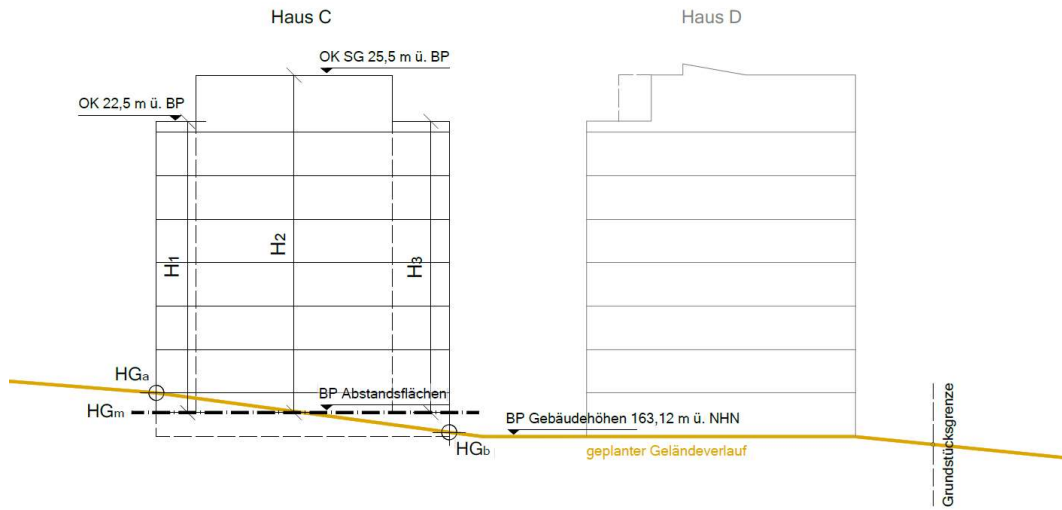
2.2.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m über der Höhe der darunter liegenden baulichen Anlage haben. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante der baulichen Anlage einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

2.3 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert sich über die nach Verwirklichung der Planung hergestellte Geländeoberfläche am Schnittpunkt mit der aufgehenden Außenwand (siehe Systemschnitt).

Systemschnitt: Ermittlung der Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Beispiel von Haus C



$$HG_m = (HG_a + HG_b) / 2 \text{ (unterer BP Abstandsflächen)}$$

HG<sub>m</sub> mittlere Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Metern ü. NHN

H<sub>1</sub> Höhe Wandabschnitt 1

BP Bezugspunkt



### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

#### **3.1 Überschreitung von Baugrenzen**

(§ 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

##### **3.1.1 Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:**

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutzwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

##### **3.1.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Loggien und Balkone um bis zu 1,5 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von zusammengefasst 50 % der Länge der betreffenden Außenwand überschritten werden, wenn es dabei zu keinem Konflikt mit Baumpflanzungen kommt.**

##### **3.1.3 Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m in der Tiefe bei einer maximalen Länge von zusammengefasst 50 % der Länge der betreffenden Außenwand überschritten werden, wenn es dabei zu keinem Konflikt mit Baumpflanzungen kommt.**

#### **3.2 Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Im Dachgeschoss beträgt die überbaubare Grundstücksfläche höchstens 0,75 der festgesetzten GRZ.

### **4 Nebenanlagen**

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

#### **4.1 Abfallsammelanlagen**

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude in oberirdischen Geschossen oder außerhalb der Gebäude in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen zulässig.

### **5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

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

#### **5.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.**

#### **5.2 Tiefgaragen (TGa) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.**

#### **5.3 Die Fläche der Tiefgarage darf durch technisch notwendige Öffnungen, wie z. B. Lüftungsöffnungen, um bis zu 1,0 m überschritten werden.**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

7.1 Maßnahmen zum Artenschutz

7.1.1 Nistelemente für Fledermäuse

Es sind 5 geeignete Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden bzw. im näheren Umfeld aufzuhängen. Die Kästen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einer geeigneten, unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über der Geländeoberfläche oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug / Zugang muss jederzeit gewährleistet sein. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Darüber hinaus ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Zwergfledermäuse, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, durch 3 artspezifisch geeignete Nistelemente auszugleichen.

7.1.2 Nistelemente für Vögel

Es sind 4 geeignete Nistkästen für den Hausrotschwanz an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

7.1.3 Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

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

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

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen, oder
- feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

7.1.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

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

## 7.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 70 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert mindestens 45 betragen. Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und weniger als 10 % der Fassadenfläche einnehmen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

## 7.3 Dachbegrünung

7.3.1 Dachflächen von Gebäuden und Dachaufbauten sind jeweils ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> zu begrünen. Folgende Elemente sind bis zu einem Anteil von maximal 70 % der Gesamtdachfläche je Baufenster von der Begrüpfungspflicht ausgenommen:

- Dachterrassen,
- Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt),
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen, verglaste Dachteile,
- Erschließungsflächen und Wege,
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten und technische Aggregate.

Dachflächen von Nebenanlagen bis 15° Dachneigung sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen.

7.3.2 Mit Solaranlagen überstellte Dachflächen sowie Dächer von Dachaufbauten und Nebenanlagen sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,10 m zu begrünen. Sonstige zu begrünende Dachflächen sind einfach intensiv oder intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,18 m zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind als naturnahe Vegetation in Anlehnung an die Pflanzliste C auszuführen.

## 7.4 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Anlagen

7.4.1 Die Decken der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind intensiv als Vegetationsflächen anzulegen. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Tiefgaragenfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung sowie 2 standortgerechte Sträucher in Anlehnung an die Pflanzliste C zu pflanzen. Die Sträucher sind je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen zu pflanzen. Der Begrünungsaufbau beträgt im Durchschnitt mindestens 0,8 m, für Baumstandorte mindestens 1,20 m.

## 7.5 Fassadenbegrünung

7.5.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudefassaden sind von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Rohfußbodens des 1. Obergeschosses mit rankenden oder klimmenden Pflanzen in Anlehnung an die Pflanzliste C bodengebunden zu begrünen.

Pro angefangenen Meter ist eine Kletterpflanze in eine 0,5 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche, mindestens 0,5 m tief und mit 1,0 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu setzen.

- 7.5.2 Oberirdische Außenwände von Tiefgaragen, oberirdische Stützmauern sowie oberirdische Abfallsammelanlagen sind flächendeckend zu begrünen, soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Durchfahrten, Türen, Lüftungsöffnungen, Treppenanlagen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.6 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers; Ausführung befestigter Flächen
- 7.6.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen, die sich auf der Tiefgarage befinden, ist auf den Dächern der Gebäude bzw. auf der Tiefgaragendecke einzustauen und/oder in Zisternen einzuleiten.
- 7.6.2 Nicht unterbaute Erschließungsflächen, Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen ist die Zufahrt in die Tiefgarage. Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickert, ist in Bodenrinnen zu sammeln und in Zisternen einzuleiten.
- 7.6.3 Das in den Zisternen gesammelte Wasser ist so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden. Sollte ein Überlauf an den öffentlichen Kanal notwendig sein, muss dieser gedrosselt werden.

## **8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)**

### **8.1 Solarmindestfläche**

Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 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). Sind technisch nutzbare Dachflächen zugleich extensiv zu begrünen, darf die darüber installierte Modulfläche nicht mehr als 75 % der zu begrünenden Dachfläche betragen. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständigung) sicherzustellen.

Die technisch nutzbare Dachfläche ist der Anteil der gesamten Dachfläche, der für die Errichtung von Photovoltaikmodulen geeignet ist. Ausgenommen davon sind

- Flächen, die durch notwendige Aufbauten oder technische Anlagen belegt sind, wenn diese nicht eingehaust und extensiv begrünt sind,
- erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern,
- Dachterrassen,
- Flächen für Zugangswege und/oder notwendige Flächen zur Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen, sowie
- solche Flächen, auf denen Photovoltaikmodule dauerhaft nicht wirtschaftlich betrieben werden können, z. B. aufgrund einer erheblichen Verschattung durch Dachaufbauten, benachbarte Gebäude und/oder Baumbestand. Als erheblich verschattet gelten Teilflächen des Daches eines Gebäudes, wenn dort die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie um mehr als 20 % reduziert wird.

- Intensiv begrünte Dachflächen.

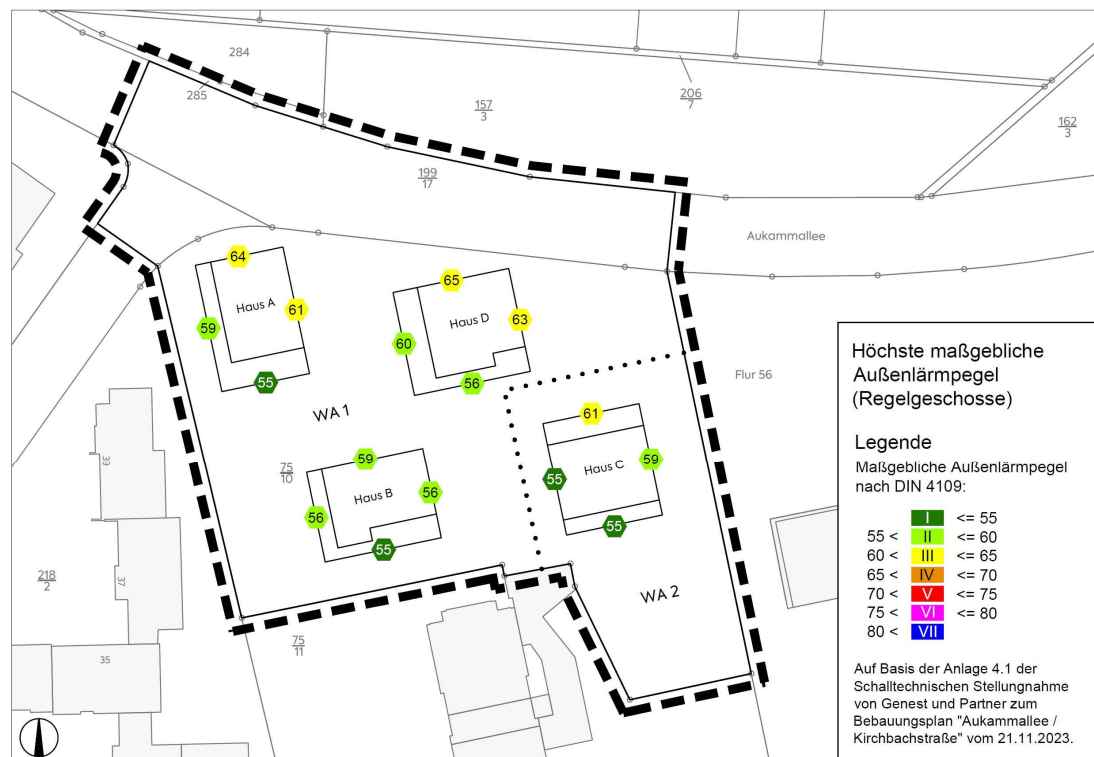
## 8.2 Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

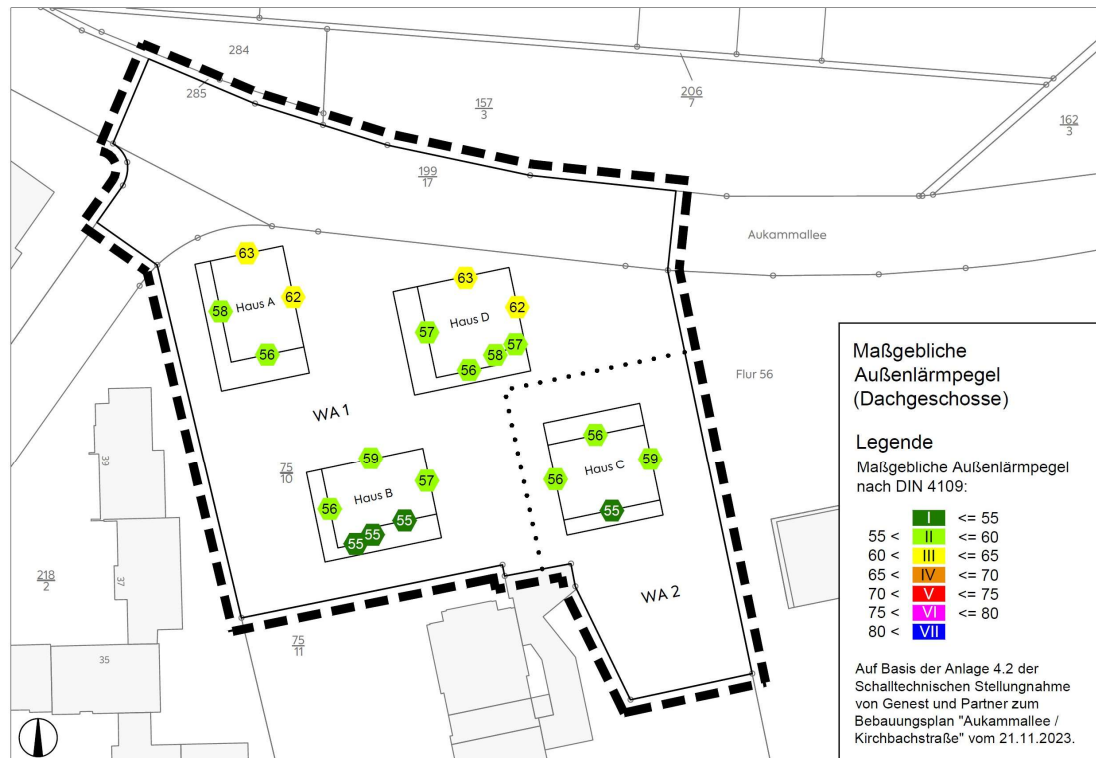
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die Kollektorfläche als Summe der einzelnen Kollektorenflächen, die auf dem Dach installiert werden, auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 9 **Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 9.1 Anforderungen an Außenbauteile

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierfür sind die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche für den Lastfall freie Schallausbreitung tags, unterschieden in Regelgeschosse und Dachgeschosse (Staffelgeschosse).





## 9.2 Ausnahmen bei der Dimensionierung der Außenbauteile

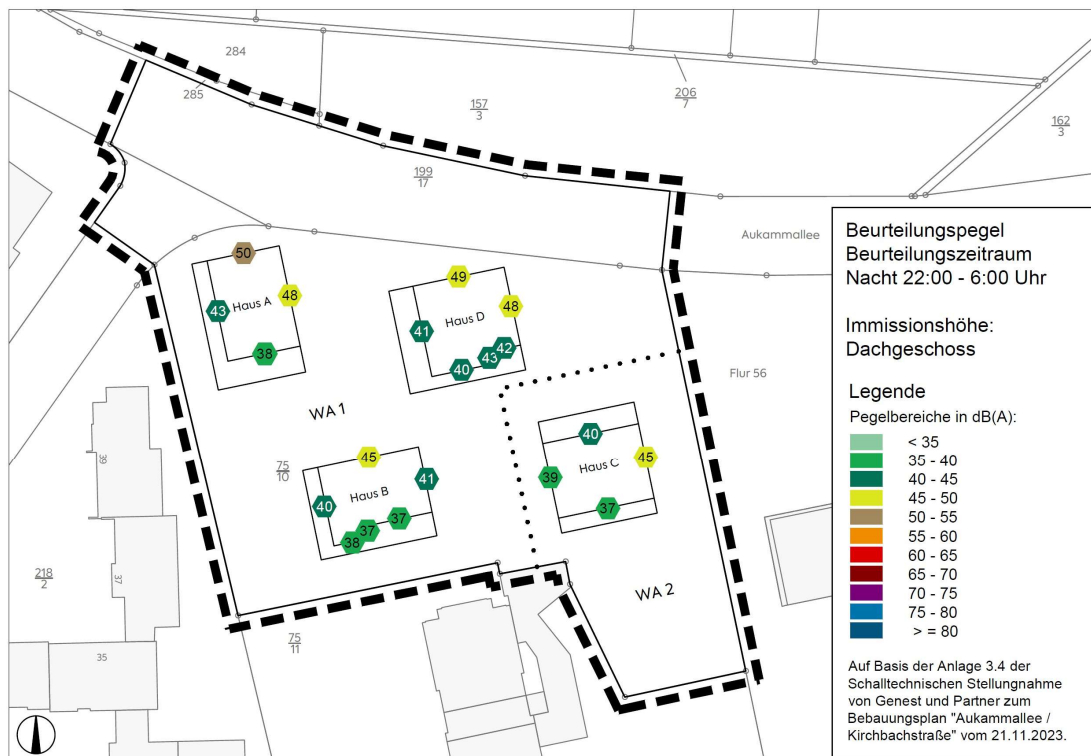
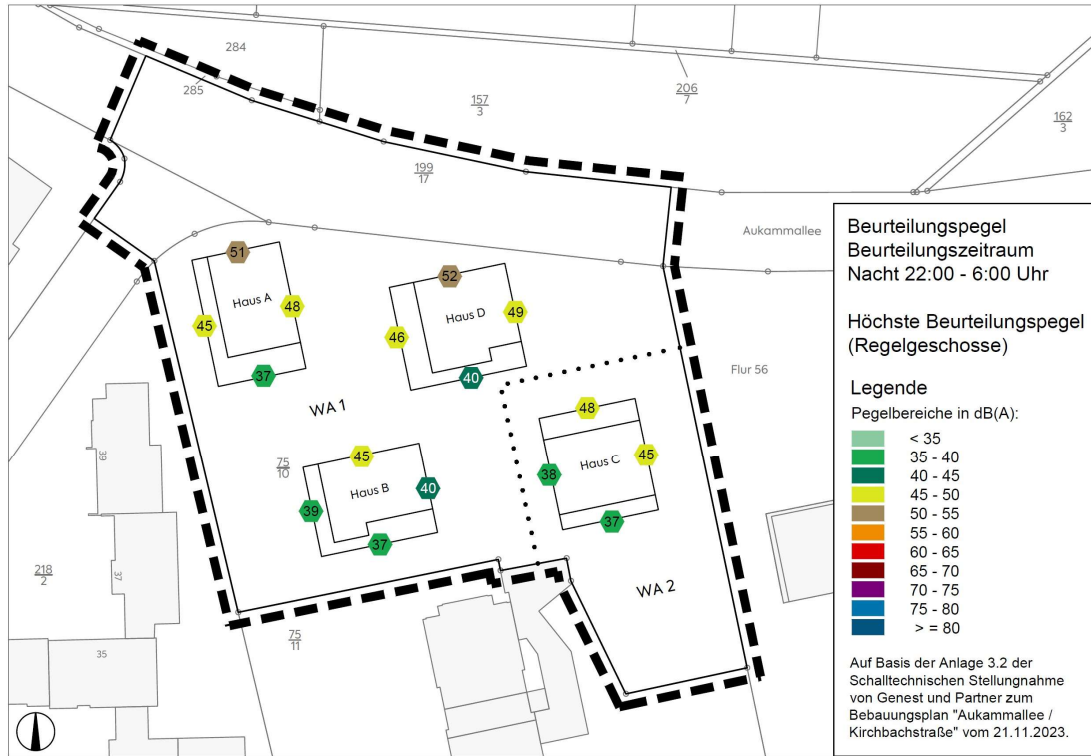
Von der Festsetzung 9.1 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## 9.3 Anforderungen an Schlafräume

Bei Schlafräumen sind an den Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln ab 51 dB(A) Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Grundlage hierfür sind die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten Nachtbeurteilungspegel des Verkehrslärms, unterschieden in Regelgeschosse und Dachgeschosse (Staffelgeschosse).

Auf Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume über lärmabgewandte Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).



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

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1.1 Die Pflanzflächen P1 und P2 sind mit standortgerechten Sträuchern in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Nachbargrundstück und von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen sowie je Art in Gruppen zu mindestens 3 Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je zwei Reihen zu pflanzen.

10.1.2 Zusätzlich sind jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume I. bis II. Ordnung zu pflanzen. Mindestens 7 Bäume sind davon als Bäume I. Ordnung zu pflanzen.

10.1.3 Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss sind als Vegetationsflächen anzulegen und mit Ausnahme von Flächen für Spielbereiche und private Gärten mit Wildstauden zu bepflanzen. Zusätzlich ist pro 150 m<sup>2</sup> sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfreifläche 1 standortgerechter Laubbaum III. Ordnung in Anlehnung an die Pflanzliste C zu pflanzen.

10.2 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten

Im Bereich der Pflanzfläche P3 sind die vorhandenen Gehölze einschließlich des Baumbestands soweit wie möglich zu erhalten. Bei unvermeidbaren Abgängen ist an gleicher Stelle mindestens gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zudem ist der Bestand durch die Pflanzung von Gehölzen in angemessenem Umfang zu ergänzen.

10.3 Qualitätsbestimmungen

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auch für zeichnerisch festgesetzte Bäume):

- Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen. Anteil an Hochstämmen bei Laubbäumen II. Ordnung: mindestens 70 %.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm.
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzliste C.

10.4 Sonstige Bestimmungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen

10.4.1 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oben genannten Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

10.4.2 Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 m Höhe.

10.4.3 Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume darf um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

- 10.4.4 Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss jeweils mindestens 12,0 m<sup>3</sup> aufweisen. Die unversiegelte Fläche der Baumscheiben muss jeweils mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen.
- 10.4.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen befestigte Flächen (z. B. Plattenwege) bis zu einer Breite von 1,5 m angelegt werden, die entweder für den Zugang zu Gebäuden oder für die Reinigung und Instandhaltung der Fassaden angrenzender Gebäude erforderlich sind.

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO))

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gebäudedächer sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung auszuführen.

### **2 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

#### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten und sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu errichten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Zulässig sind:

- Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen in Anlehnung an die Pflanzliste C,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Heckenbepflanzungen zulässig.

#### **2.2 Stützmauern**

Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante sind folgende Bauweisen zulässig:

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

## C Pflanzliste

Die folgenden Pflanzvorschläge für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung sind auf Basis der Liste der Zukunftsbäume des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt worden. Die Pflanzliste ist als Empfehlung zu verstehen.

### 1 Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

#### 1.1 Laubbäume I. Ordnung

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

#### 1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre Elsrijk	Feld-Ahorn
Acer campestre Huibers Elegant	Feld-Ahorn
Acer x freemanii Autumn Blaze	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Catalpa bignonioides	Tulpenbaum
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia Raywood	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica Summit	Nordamerikanische Rotesche
Gleditsia triacanthos	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnussbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus padus Schloß Tiefurt	Traubenkirsche
Sorbus latifolia Henk Vink	Breitblättrige 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
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

2 **Heimische Sträucher**

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

2.1 Sträucher (freiwachsend)

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

2.2 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 (fast ganzjährig belaubt)
Taxus baccata	Eibe (immergrün)

3 **Rank- und Kletterpflanzen**

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt

3.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

## D Hinweise

### 1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

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

### 2 Denkmalschutz

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.

### 3 Klimaschutz

Über die Festsetzungen zum Klimaschutz hinaus 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.

### 4 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.

### 5 Baumschützende Maßnahmen

Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich einzuhalten. Darüber hinaus ist auf Baustellen auf die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu achten.

### 6 Artenschutz

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 einer Abstimmung mit bzw. Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

### 7 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die

Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Anlagenverordnung (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

## **8 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.

## **9 E-Mobilität und Versorgungsanlagen**

Auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) wird hingewiesen. Dieses Gesetz dient der Umsetzung von Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75).

Nach § 6 GEIG sind für Wohngebäude, die über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, für jeden Stellplatz die notwendige Leitungsinfrastruktur, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabel, zu errichten.

## **10 Belange der Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (WA, N ≤ 6, GFZ ≤ 1,5 > 1,2 = GFZ zul. (DVGW W 405)) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Wenn der zweite Rettungsweg nicht baulich gesichert wird und Bewuchs vorhanden ist, muss dieser passend zu den Aufstellflächen in Relation zu den vorgesehenen anleiterbaren Stellen der Nutzungseinheiten ausgelegt werden (keine geschlossene Baumreihe vor Gebäudefronten mit anleiterbaren Stellen).

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.

Werden in der zu errichtenden Tiefgarage Elektroladestationen für Fahrzeuge vorgesehen, sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes Abschaltvorrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschaltvorrichtungen der E-Ladestationen sind im Einvernehmen mit dem Sachgebiet des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de). Gleiches gilt bei Photovoltaikmodulen. Auch hier sind Abschaltvorrichtungen vorzusehen.

## **11 Abfallwirtschaft**

Aufgrund der laut den Ergebnissen des Bodengutachtens von Dr. Hug Geoconsult vom 08.04.2025 vorhandenen anthropogenen Fremdanteile in der Auffüllung des Baugrunds, sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- Die anfallenden Abfallfraktionen sind - soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar - jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.
- Die anfallenden Abfallfraktionen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien (LAGA PN 98 und M20) zu deklarieren bzw. zu untersuchen. Bei Abweichungen ist die Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde einzuholen.
- Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
- Der Beginn der Bau-/Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

## **12 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.

## **13 Rechtsvorschriften, Regelwerke**

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften und Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.