



**Bebauungsplan Nr. 152  
„Hattersheimer Straße“ Teilbereich B**

**Textliche Festsetzungen  
5. März 2024**

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Dezernat II  
FB Stadtplanung  
Chinonplatz 2  
D-65719 Hofheim am Taunus

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1 Art der baulichen Nutzung .....	3
2 Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.1 Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) .....	3
2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	3
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen .....	4
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.2 Geländeoberflächen mit Festsetzung der Höhenlage .....	5
3.3 Sonstige Geländeoberflächen.....	6
3.4 Nebenanlagen .....	6
4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	7
5 Stellplätze und Abstellplätze .....	7
6 Verkehrsflächen.....	7
7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	8
8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen .....	8
8.1 Aktiver Schallschutz.....	8
8.2 Passiver Schallschutz .....	8
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	9
9.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung .....	9
9.3 Dachbegrünung .....	10
9.4 Allgemeine Bestimmungen.....	10
9.5 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen .....	10
10 Befristetes Baurecht.....	11
Teil B . Örtliche Bauvorschriften .....	12
11 Einfriedungen.....	12
12 Stellplätze .....	12
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .....	13
Anhang . Pflanzliste .....	15

## Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### Urbanes Gebiet (MU)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche (GF), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### 2.1 Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnen

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

wie folgt überschritten werden (BG = Bestandsgebiet; BF = Baufeld):

	BG	BF 1	BF 2.1	BF 2.2	BF 2.3	BF 3	BF 4.1	BF 4.2	BF 5	BF 6	BF 7
<b>GRZ 2</b>	0,75	0,9	0,75	0,8	0,75	0,9	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoss überschritten werden, sofern und so weit die zulässige Geschossfläche (GF) nicht überschritten wird.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Abhängigkeit von der Nutzung der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

### Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe (GH)	14,00 m	17,00 m	20,00 m	23,00 m

### Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe (GH)	17,00 m	20,00 m	23,00 m	23,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (ü. NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 HBO entspricht.

Als Höhenlage des Rohfußbodens gilt die Oberkante des Rohfußbodens einer Vollgeschoss-Ebene. Die Höhenlage darf ausgehend vom dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Als maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen gilt das Maß ab dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung oder Attiken).

Die hergestellte Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Technikeinhausungen, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Von der Festsetzung ausgenommen sind technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Abluftanlagen).

## 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

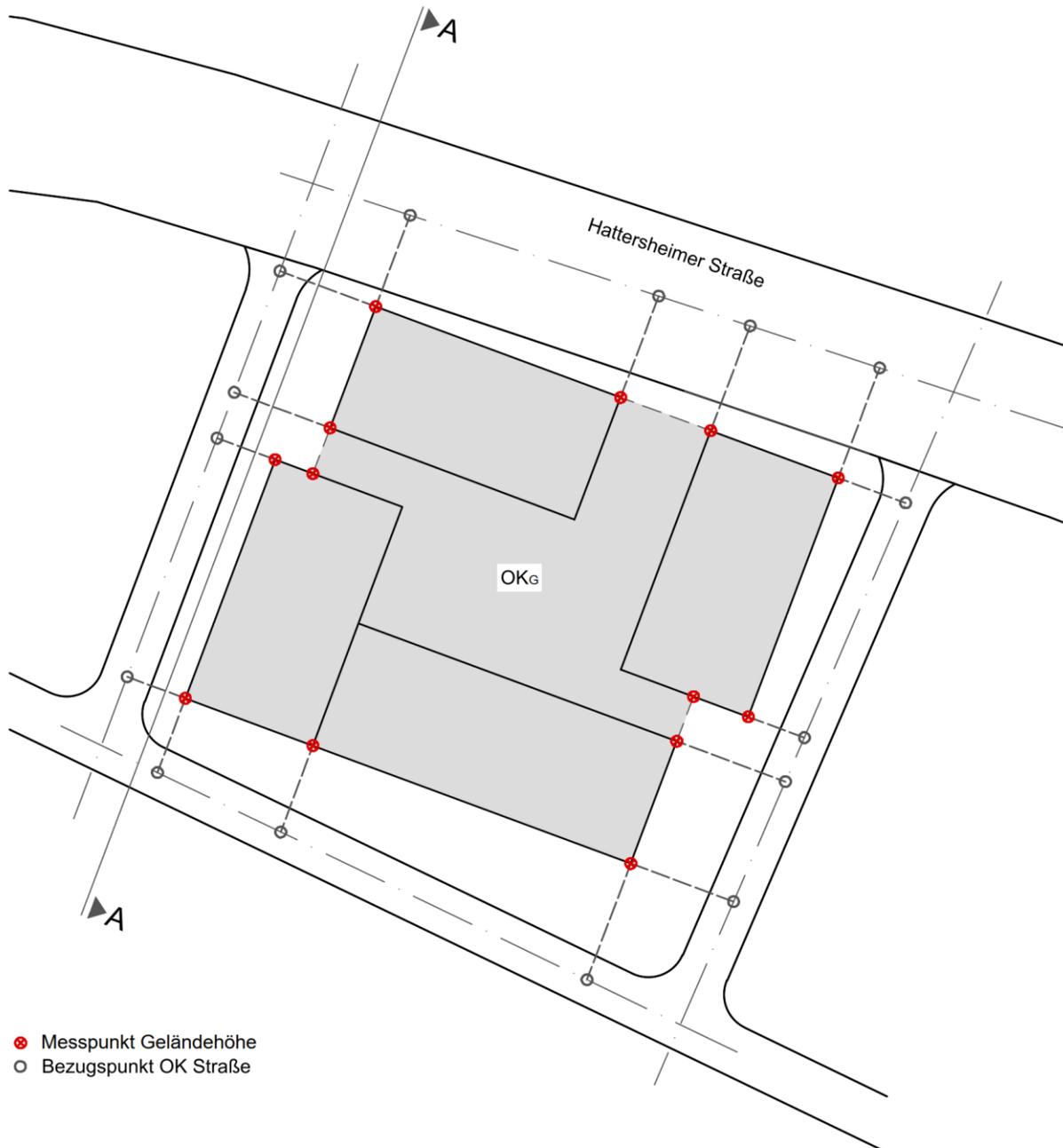
Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone, Lichtschächte und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 3.2 Geländeoberflächen mit Festsetzung der Höhenlage

Als Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO gilt die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzte Höhenlage OK<sub>G</sub> der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

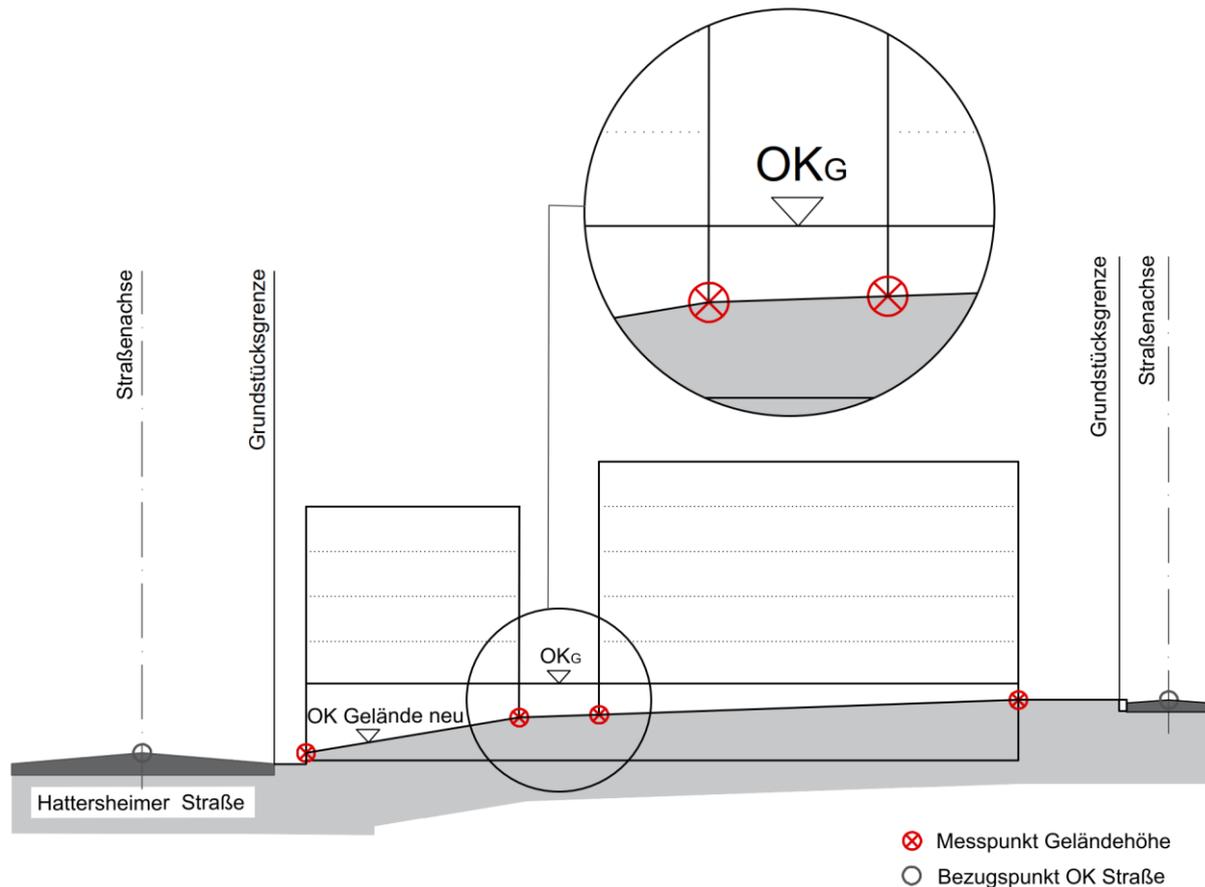
Die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.



Grundstücksfläche mit Höhenlage der Geländeoberfläche OK<sub>G</sub>, Beispiel Baufeld 2.1

© Stadt.Quartier

Hinweis: Die Festsetzung ist auf technische Auf- und Einbauten wie Rampen, Treppen, Mauern und Nebenanlagen nicht anzuwenden.



Systemschnitt A-A am Beispiel Baufeld 2.1

© Stadt.Quartier

### 3.3 Sonstige Geländeoberflächen

Auf sonstigen Grundstücksflächen und auf Grundstücken ohne festgesetzte Höhenlage OK<sub>G</sub> definiert sich die Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, die das Baugrundstück umgeben oder an dieses angrenzen. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straßenmitte (Straßenachse).

Die Lage des Bezugspunktes OK Straße ergibt sich aus der Verlängerung der Gebäudeaußenkante zur Straßenachse. Liegt ein Gebäude im Nahbereich mehrerer Straßenachsen (Kreuzung, Einmündung), darf die Höhe des sonstigen Geländes zwischen den betreffenden Bezugspunkten liegen. Grenzt nur eine Verkehrsfläche an, gilt die Höhenlage dieser Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der sonstigen Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen zu entnehmen oder bei bestehenden Straßen in der Örtlichkeit zu messen.

### 3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

### Abweichende Maße entlang von Verkehrsflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur rechts) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 5,0 m.

### Abweichende Maße zwischen überbaubaren Grundstücksflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur links) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H i. S. d. § 6 Abs. 4 und 5 HBO, mindestens jedoch 2,5 m.

Ansonsten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

## 5 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.
- Tiefgaragen (TGa) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

### Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Stellplätze sowie Carports und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „G+R“ – Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit – dürfen ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden, soweit und solange keine andere Möglichkeit der Anbindung an die Hattersheimer Straße besteht.

## **7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Auf den Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Belichtungen, Terrassen, Wege und notwendige technische Anlagen sind von der Verpflichtung ausgenommen.

## **8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen**

(§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **8.1 Aktiver Schallschutz**

#### **Lärmschutzwand**

Die in der Planzeichnung eingetragene Lärmschutzwand ist lückenlos entlang der Bahnstrecke zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m über Bahndammniveau betragen, und ist bahnseitig hochabsorbierend nach den Anforderungen der Tabelle 18, Zeile 4, der Schall 03 in der Anlage 2 zur 16. BImSchV auszulegen.

### **8.2 Passiver Schallschutz**

#### **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Für Schlafräume sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Wenn die Gebäude mit einer geregelten Raumbelüftung ausgeführt werden, kann auf den Einbau zusätzlicher schalldämmter Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

#### **Schutz der bebauten Außenwohnbereiche**

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche ist an den in der Planzeichnung eingetragenen Fassaden eine Verglasung der Loggien von schutzbedürftigen Räumen mit verschiebbaren Elementen vorzusehen, sofern der Beurteilungspegel  $L_r$  tags von 64 dB(A) überschritten wird. Sind zwei oder mehr bauliche Außenwohnbereiche je Wohnung vorhanden, ist die bauliche Vorkehrung nur für einen Außenwohnbereich erforderlich.

Das Schalldämmmaß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert muss mindestens  $R'_{w} \geq 17$  dB betragen.

#### **Vorgaben für die Grundrissgestaltung**

Im Bereich der mit „SM1“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Schlafräume entlang der Westfassade des Gebäudes anzuordnen.

### **Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrten**

Die Garagentore sind lärmarm auszuführen.

Die seitlichen Innenwände der Einhausung der Tiefgaragenzufahrten sind mit schallabsorbierenden Auskleidungen zu versehen.

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

### **9.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag**

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind in der Regel unzulässig. Dort, wo Glasflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- Verwendung transluzenter, mattierter oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierter Glasflächen, oder
- Errichtung fester, vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

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

#### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

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

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

### **9.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung**

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 65 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 35 betragen.<sup>1</sup> Untergeordnete Fassadenbekleidungen

---

<sup>1</sup> Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden:

<https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>

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

oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind bis zu einem Anteil von einem Drittel an der Flächensumme aller Fassaden von der Festsetzung ausgenommen.

### 9.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Die Flächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

### 9.4 Allgemeine Bestimmungen

#### Qualitätsbestimmungen

- Standortgerechte Baumpflanzungen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder Solitär mit mindestens B = 150-200 cm, H = 300-350 cm.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm.

#### Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Anhang).

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den obenstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

### 9.5 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen ist zurückzuhalten, in Zisternen oder vergleichbare Retentionsanlagen einzuleiten, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden und anschließend örtlich zur Versickerung zu bringen.

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

## 10 Befristetes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darf solange als solche genutzt werden, bis dort eine Straße mit Anschluss an den Schmelzweg und Unterführung unter der Bahn hergestellt wird. Die Herstellung setzt einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung oder einen Planfeststellungsbeschluss voraus, und beginnt mit der Baustelleneinrichtung.

Als Folgenutzung ab dem Zeitpunkt der Herstellung wird gemäß Nebenzeichnung festgesetzt:

- zwischen der Hattersheimer Straße im Norden und dem verkehrsberuhigten Bereich im Süden: öffentliche Verkehrsfläche, untergliedert in Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün,
- zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich im Norden und der Bahnstrecke im Süden: die Unterbauung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ durch eine öffentliche Verkehrsanlage.

Für den Zeitraum der Herstellung der Verkehrsanlage darf die Nutzung als Spielplatz aufgegeben werden.

## Teil B . Örtliche Bauvorschriften

### 11 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen.

### 12 Stellplätze

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Mindestbreite von Stellplätzen bei Längsaufstellung (parallel zur Straße) beträgt abweichend von § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus 2,0 m.

## Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

### Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### Artenschutz

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. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegefallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.

Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse empfohlen. Der Kasten ist an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-030) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-IV „Im Bieth“ der Gemeinde Kriftel. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StaAnz:9/1982, S. 294ff) ist zu beachten.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Bereich des Grundstücks „Schmelzweg 1“ (Baufeld 7) im durch Verordnung vom 7. August 2023 festgesetzten und im StAnz. 32/23 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

## **Stadt. Quartier**

5. März 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

## Anhang . Pflanzliste

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen.

### Pflanzung Tiefgarage / Innenhof (Kleinbäume)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer rubrum 'Scanlon'	Rot-Ahorn 'Scanlon'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum

### Pflanzung Straßenbegleitgrün (Schmallkronige Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck Gold'	Säulen-Buche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Säulen-Amberbaum 'Paarl'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

### Parkanlage / Randbereiche / Parkplatzbereiche / (Spielplatz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Mespilus germanica	Mispel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sophora japonica 'Regent'	Japanischer Schnurbaum 'Regent'

### Sträucher / Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster 'Atrovirens'
Spiraea decumbens	Weißer Polster-Spiere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball