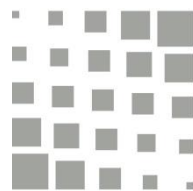


Oestrich-Winkel
im Rheingau

Bebauungsplan „Schloss Reichardshausen“

■ Textliche Festsetzungen

22. April 2021



Stadt ■ Quartier

Inhaltsübersicht	Seite
Textliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (OK).....	4
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze	4
3.1 Bauweise	4
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3 Flächen für Stellplätze	5
4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
4.1 Retentionsflächen (bedingtes Baurecht)	5
4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
4.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
4.4.1 Ausgleichmaßnahmen für geschützte Vogel- (Haussperling) und Fledermausarten	7
4.4.2 Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen für Mauereidechsen	7
4.4.3 Bedingte Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	8
4.4.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	8
Örtliche Bauvorschriften	11
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	11
Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	13
Pflanzliste	19

Textliche Festsetzungen

nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet Hochschule

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Hochschule“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der EBS Universität und wird in die Teilgebiete SO1 und SO2 gegliedert.

Sondergebiet Hochschule SO1

Allgemein zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen einschließlich notwendiger Büro- und Verwaltungsgebäude, Lehr- und Seminargebäude und sonstige Bildungseinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen für Forschung und Wissenschaft,
- Anlagen und Einrichtungen für Tagung und Konferenz,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die Freizeitnutzung,
- Räume für Büros, die einen funktionalen Bezug zum Sondergebiet Hochschule haben,
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Mensa, Café, Gastronomiebetriebe),
- universitäres und studentisches Wohnen.

Ausnahmsweise zulässig ist:

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit bis zu 120 m² Wohnfläche.

Sondergebiet Hochschule SO2

Allgemein zulässig sind:

Stellplätze für den durch die Nutzung Sondergebiets SO1 verursachten Bedarf.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Hinweis: Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung eingetragen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet Hochschule SO1 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,74 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (OK)

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

Als unterer Bezugspunkt bzw. untere Bezugslinie der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN)¹. Der obere Bezugspunkt ist bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss (First) und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Von den Festsetzungen zur Höhe sind unter Denkmalschutz stehende bauliche Anlagen ausgenommen.

Technische Aufbaute und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, sofern die Überschreitung in der Vertikalen höchstens 2,5 m beträgt, horizontal ein Mindestabstand von 3,0 m zur nächstgelegenen Gebäudeaußenwand eingehalten wird und die vorgenannten Bauteile insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze

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

3.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit bis zu 80,0 m Gebäudelänge in geschlossener und offener Bauweise zulässig.

¹ Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen durch Fluchttreppen oder sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen Verkehrsflächen überdeckt werden. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.3 Flächen für Stellplätze

Im Sondergebiet SO1 sind Stellplatzanlagen mit mindestens 10 Stellplätzen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Stellplätze sind innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet SO2 sind Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hinweis:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 10 Satz 1 HBO).

4 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 und 25 a) und Nr. 25 b) BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Retentionsflächen (bedingtes Baurecht)

Bis zur Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Rasenparterre“ und „Verwallung“ sowie der Durchführung ergänzender Maßnahmen zur Herstellung des wasserrechtlich erforderlichen Retentionsvolumens im Sondergebiet SO1 ist eine Bebauung derjenigen als Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche unzulässig, die innerhalb der HQ-100-Linie des Hochwasserrisikomanagementplans liegt.

Die Fläche gilt als hergestellt und die Maßnahmen gelten als durchgeführt, wenn die erforderlichen Geländemodellierungen zum Retentionsraumausgleich im Bereich des „Rasenparterres“ vorgenommen und die „Verwallung“ mit einer durchgängigen Oberkante (Kronenhöhe) von 84,35 m ü. NHN hergestellt worden sind.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen dürfen um bis zu 5,0 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig Bäume und Sträucher in lockerer, gruppenhafter Anordnung zu pflanzen. Vorhandene, standortgerechte Bäume sind zu erhalten.

Die im Plan als anzupflanzen eingetragenen Bäume zwischen dem Walther-Leisler-Kiep-Center und dem Rasenparterre sollen aus insgesamt zwei Ginkgo (*Ginkgo biloba*), zwei Resista-Ulmen (*Ulmus `Sapporo Autumn Gold`*) und einer Weißrindigen Himalaya-Birke (*Betula utilis `Dorenbos`*) bestehen. Die Bäume sollen mindestens folgenden Pflanzqualität haben:

Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Vor dem Walther-Leisler-Kiep-Center ist ein Baum I. Ordnung aus der Pflanzenliste mit folgender Pflanzqualität zu setzen:

Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

4.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die beseitigt werden dürfen. In diesem Fall sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste und mit folgenden Mindestqualitäten innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen:

Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Während der Baumaßnahmen sind zum Erhalt der Bäume geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Hinweis:

Eingriffe in die private Grünfläche (Waldbestand) sind zu vermeiden. Sollen dort Maßnahmen durchgeführt werden, ist hierzu die gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) erforderliche Genehmigung einzuholen.

4.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

4.4.1 Ausgleichmaßnahmen für geschützte Vogel- (Haussperling) und Fledermausarten

Werden im Zuge von Abriss-, Bau oder Rodungsmaßnahmen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Für die Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sind potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Entfall der betreffenden Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durchzuführen.

4.4.2 Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen für Mauereidechsen

CEF1²

Vorgezogene Schaffung eines geeigneten Ausgleichshabitats. Neuanlage von Jahreslebensräumen der Mauereidechse.

Auf den im Plan mit CEF1 gekennzeichneten Flächen ist durch Anlegen einer unverfugten Trockenmauer in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mindestens 50,0 m und einer Höhe von mindestens 0,7 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindestens 50,0 m² ein Ersatzhabitat zu entwickeln. Die Mächtigkeit der Steinschüttung muss im Mittel 0,5 bis 0,7 m betragen. Das Material der Steinschüttungen soll eine Körnung von 100 mm (60 %) und 100 bis 200 mm (40 %) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden. Die Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein. Es ist autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden. Die nordexponierte Seite soll stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist. Vor der Anlage sollte die Fläche auf 0,5 bis 1,0 m Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier). Zudem soll ein nährstoffarmes Substrat (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (0,5 bis 0,7 m tief und 5 m breit) um die Gesteinschüttung oder Sandlinsen (Mindestgröße von 1,0 bis 2,0 m² und 0,7 m Tiefe) ausgebracht werden.

² Continuous ecological functionality-measures; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

CEF2

Umsiedlung der in der Eingriffsfläche vorhandenen Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat.

4.4.3 Bedingte Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Bebauung der als Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche kann erst dann erfolgen, wenn die Maßnahmen CEF1 und CEF2 funktionsfähig hergestellt sind. Davon ausgenommen sind Baumaßnahmen innerhalb bzw. im Innenhof des Bestandsgebäudes von Schloss Reichardshausen.

Hinweis: Die ordnungsgemäße Durchführung der CEF-Maßnahmen wird von dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Rheingau-Taunus-Kreis) festgestellt.

4.4.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der DIN 4109-1:2018-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Abhängigkeit von der Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel (Spalte L_a dB(A)) zu dimensionieren:

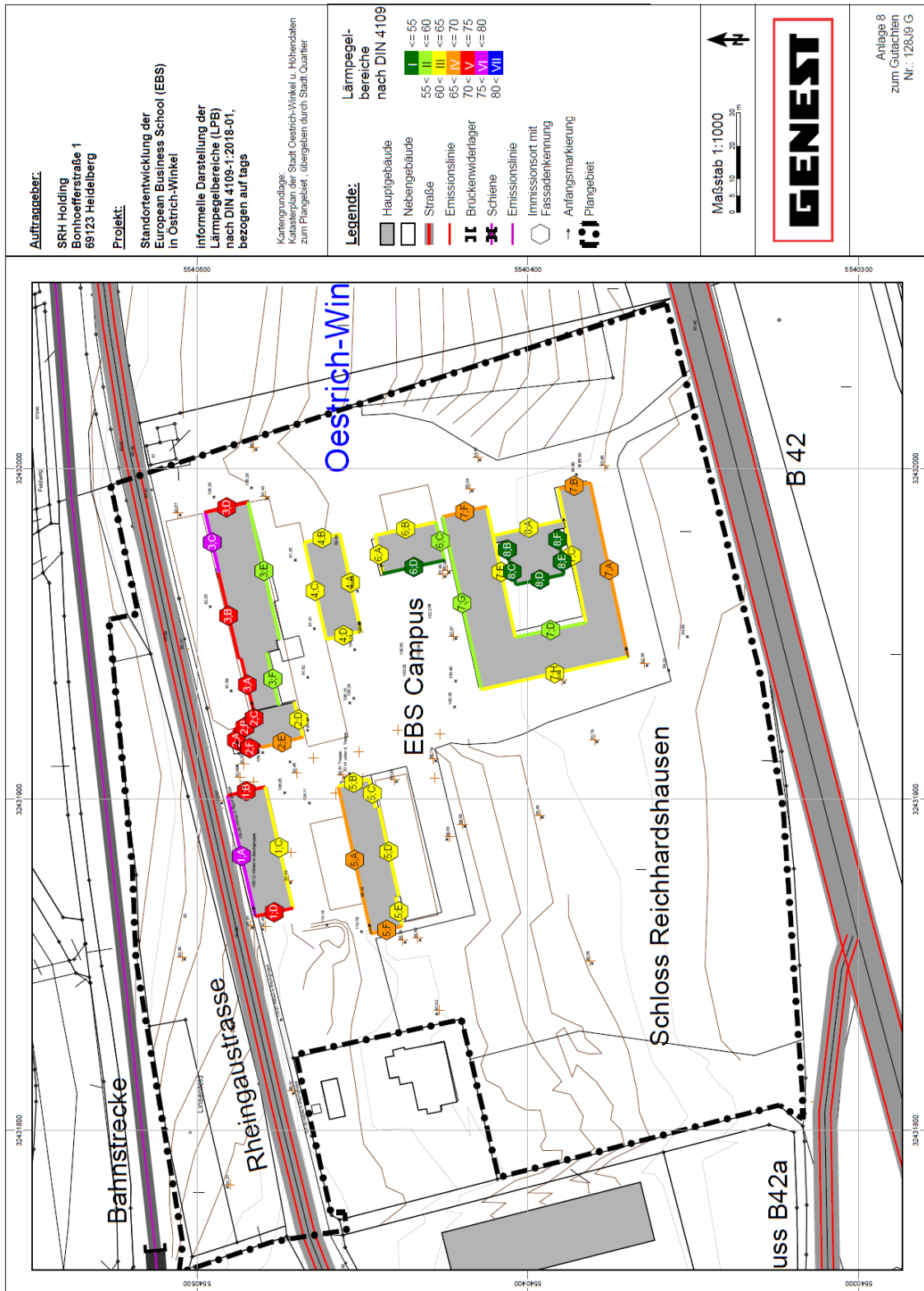
Tabelle: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Objekt-Nr.	Immissionsort	Fassade	L_a in dB(A) (tags)	LPB³
1;A	Hörsaalgebäude	N	76	VI
1;B		O	73	V
1;C		S	65	III
1;D		W	73	V
2;A	Empfangsgebäude	N	75	V
2;B		O	75	V

³ Hinweis: Die Lärmpegelbereiche (LPB) werden nicht festgesetzt, sondern zur besseren Orientierung hier mit dargestellt.

Objekt-Nr.	Immissionsort	Fassade	L _a in dB(A) (tags)	LPB ³
2;C		N	74	V
2;D		S	62	III
2;E		W	70	IV
2;F		W	72	V
3;A	Wirtschaftsgebäude	N	74	V
3;B		N	75	V
3;C		N	76	VI
3;D		O	73	V
3;E		S	59	II
3;F		S	60	II
4;A	Mensa	S	61	III
4;B		O	65	III
4;C		N	61	III
4;D		W	61	III
5;A	Walther-Leisler-Kiep-Center	N	66	IV
5;B		O	64	III
5;C		S	62	III
5;D		S	62	III
5;E		S	62	III
5;F		W	69	IV
6;A	Wirtschaftsgebäude Schloss	N	63	III
6;B		O	65	III
6;C		S	57	II
6;D		W	55	I
7;A	Schloss	S	70	IV
7;B		O	68	IV
7;C		N	61	III
7;D		O	59	II
7;E		S	61	III
7;F		O	66	IV
7;G		N	57	II
7;H		W	65	III
8;A	Auditorium	O	64	III
8;B		N	52	I
8;C		N	53	I
8;D		W	51	I
8;E		S	54	I
8;F		S	52	I

Abbildung: Informelle Darstellung der Immissionsorte und der Lärmpegelbereiche (tags) nach DIN 4109-2:2018-01



Die Dimensionierung der Außenbauteile an Fassaden, die nicht tabellarisch gelistet sind, ist im Einzelfall gutachterlich zu ermitteln. Gleiches gilt im Falle einer nächtlichen Nutzung wie beispielsweise aufgrund einer Wohnnutzung. Auch hier sind die erforderlichen Dämmwerte einzelfallbezogen für den Nachtzeitraum zu ermitteln.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel, während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 HBO)

Gestaltung der Stellplätze, Wege und Flächen für den Aufenthalt

Stellplätze und deren Zufahrten, Wege für Fußgänger und Radfahrer sowie Aufenthaltsflächen sind, soweit technisch und funktional möglich, mit hellen Materialien zu versehen. Der Albedo-Wert soll 0,3 nicht unterschreiten.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kulturdenkmal

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Sachgesamtheit Rheingaustraße 1, Schloss Reichardshausen / EBS Universität. Im Bebauungsplan wurden die baulichen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen.

Die im Plangebiet auf dem Flurstücke 93/14 anzutreffenden Gehölze stocken ebenfalls im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Rheingaustraße 1, Schloss Reichardshausen / EBS Universität. Die Gehölzstrukturen an der westlichen Grundstücksgrenze wurden im Rahmen der Bauleitplanung für das Studentenwohnheim neben der EBS dinglich per Baulast gesichert. Das Entfernen der Gehölze bedarf einer denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung.

Für nach § 56 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 HDSchG, d.h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die 100-jährliche Überschwemmungsgrenze (HQ 100) entsprechend dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rheingau, Stand Juni 2012, Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2, ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

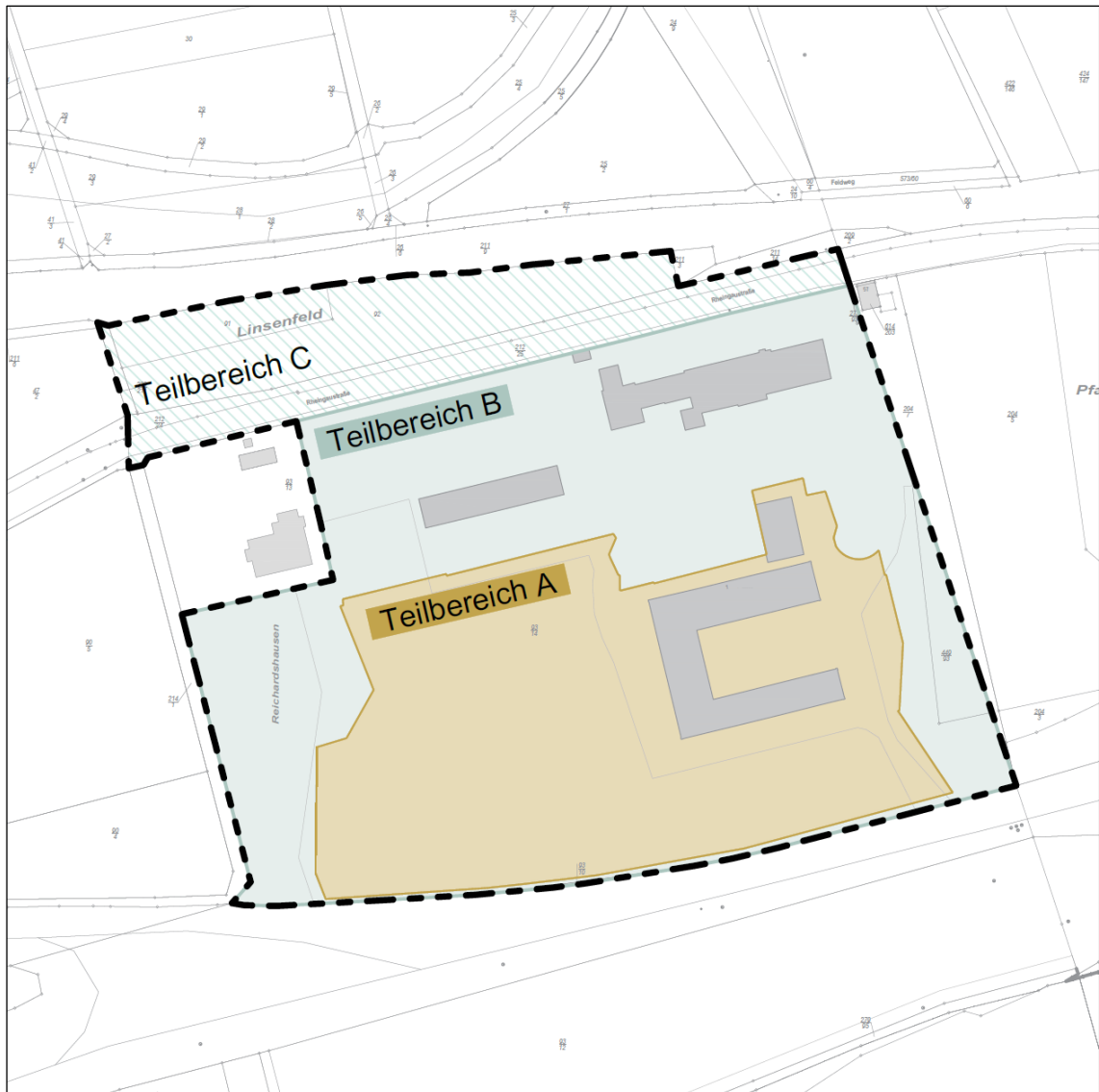
Zusätzlich wird die amtliche Überschwemmungsgrenze gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.11.1999 nachrichtlich übernommen.

Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in drei Teil- bzw. Bilanzierungsbereiche (A, B und C) untergliedert worden.

Übersichtskarte Bilanzierungsbereiche



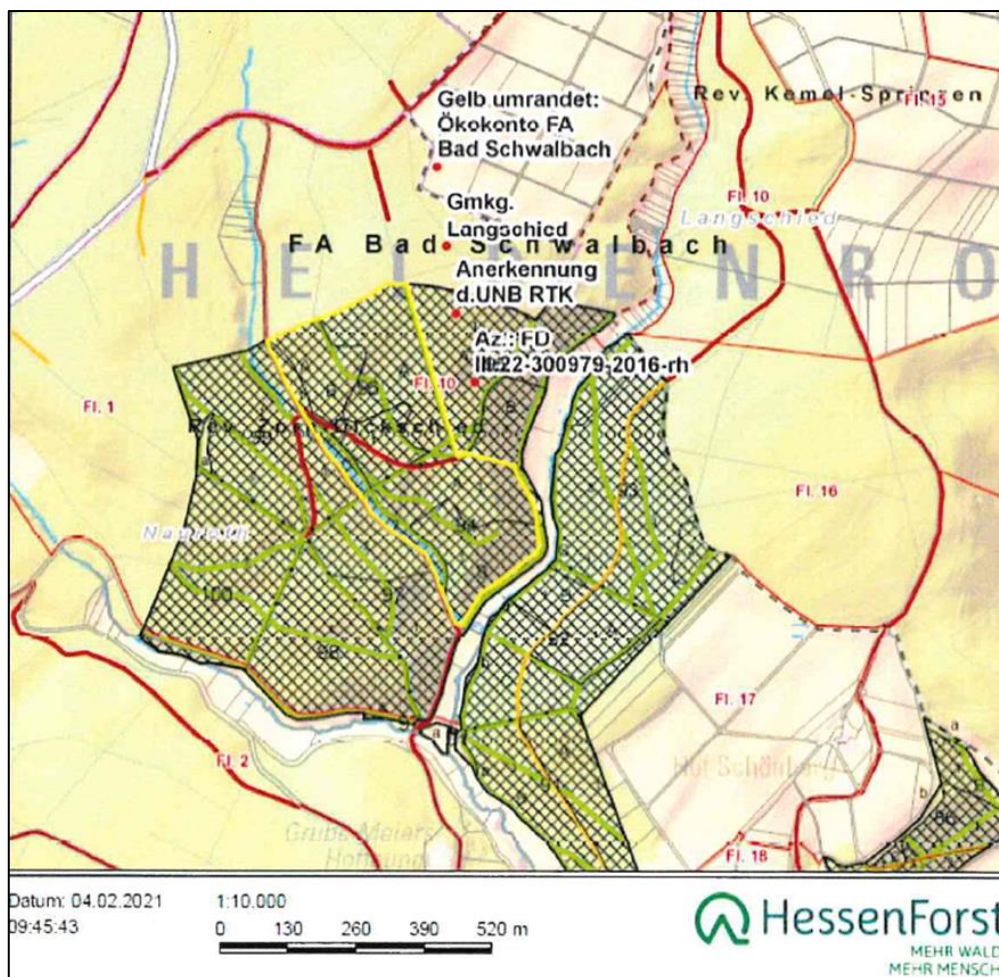
Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf dem Kataster der Stadt Oestrich-Winkel.

Teilbereich A:

Das Kompensationsdefizit von 22.847 Biotopwertpunkten des Teilbereichs A ist bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den „Neubau Forum“ (BA 03868/18) ausgeglichen worden. (Hier erfolgte die Beurteilung nach § 35 BauGB und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 15 BNatSchG).

Teilbereich B:

Das Kompensationsdefizit des Teilbereichs B wurde durch Inanspruchnahme eines Ökokontos bei HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach, ausgeglichen. Angaben zur Maßnahme: Nutzungsverzicht im Staatswald des Landes Hessen, Gemarkung Langschied, Flur 10, Flurstück 3/3, Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vom 08.09.2017, Az. FD III.22-300979-2016-rh. Hierzu hat die SRH Holding, Bonhoefferstraße 1, 69123 Heidelberg, einen Kaufvertrag über 133.764 Biotopwertpunkte mit HessenForst geschlossen. Der Kaufvertrag ist Anlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen der EBS Universität und dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel und somit öffentlich-rechtlich gesichert. Die Lage der vorgenannten Maßnahme ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Dabei markiert die gelb umrandete Fläche das Ökokonto des Forstamtes Bad Schwalbach.



Quelle: HessenForst, Forstamt Bad Schwalbach.

Teilbereich C:

Die Parkplatzflächen (rund 7.300 m²) des Sondergebiets 2 und die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Rheingaustraße werden sich gegenüber dem Bestand nicht verändern, da der Bebauungsplanentwurf hier lediglich den Bestand festschreibt. Der Teilbereich C kann daher wie Teilbereich A von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeklammert werden.

Mit der externen Kompensationsmaßnahme zu Teilbereich B ist der Kompensationsbedarf für alle Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfüllt.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (SO1) muss eine Wassermenge von mindestens 1600l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten:

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das vorgenannte Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 BBodSchG sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schottererschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Zum Schutz der (Boden-)Fauna und des Grundwassers ist auf den Einsatz von Insektiziden und Herbiziden zu verzichten und der Einsatz von Düngemitteln auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt nicht im Bereich der mit der Zweckbestimmung Weinbaufläche festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Denkmalschutz

Für nach § 56 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebiets besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

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.⁴ Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen ausschließlich in der Zeit

⁴ PlanÖ, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „EBS Universität“ Oestrich-Winkel, Biebertal, September 2018.

vom 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

CEF-Maßnahmen

Die Bestätigung der funktionsfähigen Herstellung der CEF-Maßnahmen ist zum Baubeginn vorzulegen.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Weinbau

Gemäß der „Bekanntmachung über Mindestabstände, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind“ (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016 (Bundesanzeiger Nr. 5 vom 20. Mai 2016), darf der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Anwendung in Raumkulturen 5,0 m nicht unterschreiten. Die Abstände müssen nicht nur zu Wohngrundstücken und Privatgärten eingehalten werden, sondern auch zu Flächen, die gemäß § 17 Pflanzenschutzgesetz für die Allgemeinheit bestimmt sind.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG besagt: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leitungsinfrastruktur

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen ist auf eine 20 kV-Mittelspannungsleitung hinzuweisen, die unterirdisch im Feldweg zwischen der EBS Universität und dem Studentenwohnheim verläuft. Des Weiteren befindet sich eine 20 kV-Mittelspannungsleitung im Seitenstreifen der B 42a auf der Seite des Grundstücks der EBS Universität. Der Abstand zwischen der Mittelspannungsleitung und den Bäumen muss mindestens 2,5 m betragen.

Stellplatzsatzung

Die „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Oestrich-Winkel in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Allgemeiner Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel, während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Pflanzliste

Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carnea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Laubbäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Heister oder Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Cytisus scoparius
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salix caprea
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolata	Kletter-Hortensie
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispiß-Jungfernrebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
Dipl.-Ing. Tobias Nava
Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

22. April 2021

OE03_Schloss-Reichardshausen_Festsetzungen_Satzung_2021-04-22a_bmr.docx