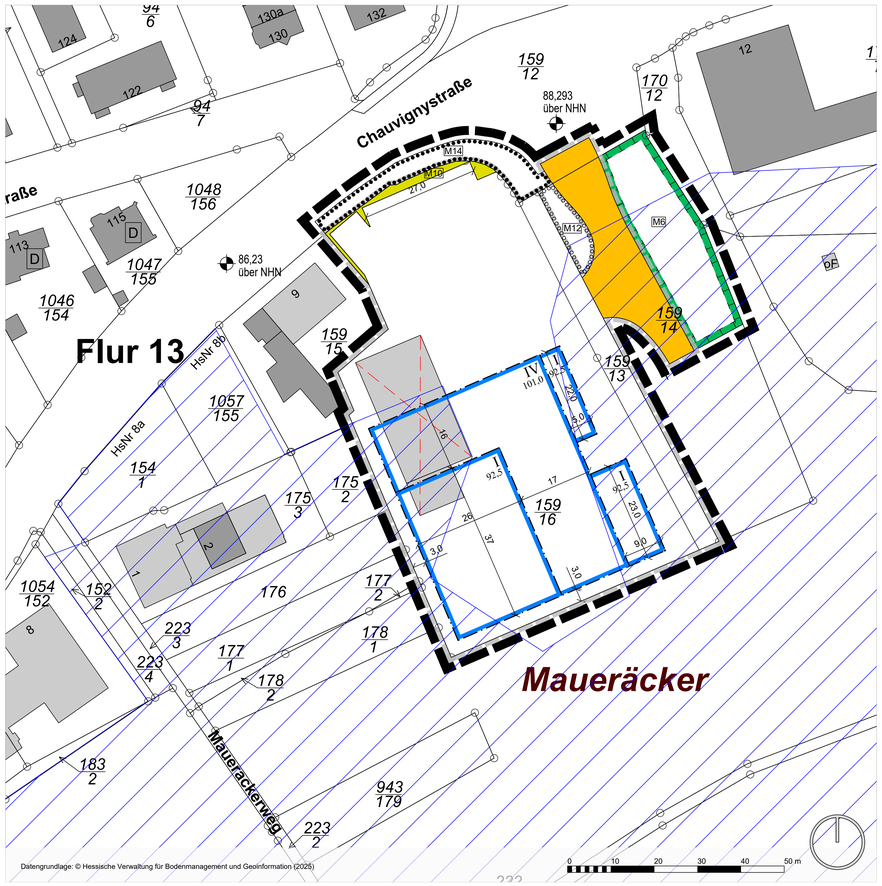
Hochschulstadt Geisenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Chauvignystraße II"

Satzung



Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP

Gebäudeabriss

Geschossigkeit & Gebäudehöhe (m über NHN) innerhalb der jeweiligen Baugrenzen

Kulturdenkmal gemäß Denkmalliste

amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

86,23 über NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

18 / 19 — Flurstück und Gebäude gemäß amtlichen Liegenschaftskataster

ÖB — Gebäude "ohne Funktion"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessisches Landespflanzengesetz (HLPG) vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.2023 (GVBl. S. 584, 586)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) vom 24.09.1962 (GVBl. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Textfestsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind:
[1] Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.470 m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Erdgeschoss
- Randsortimente und Aktionswaren sind auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche zulässig.
- Aktionswaren sind solche Waren, deren Angebot in regelmäßigen Abständen wechselt und die nicht dauerhaft im Sortiment des Betriebes angeboten werden.
[2] Wohnen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in den Geschossen 1 bis 3
[3] Tiefgarage für PKW- und Fahrrad-Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.
Zahl der zulässigen Geschosse
Die maximale Zahl der Geschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Im Bereich der Zulässigkeit von IV Geschossen ist das Erdgeschoss mitzuzählen.
Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
- Für den Bereich mit der Zulässigkeit von einem Geschoss (I): 92,5 m NHN.
- Für den Bereich mit der Zulässigkeit von vier Geschossen (IV):101,00 m NHN.
Als untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Referenzpunkte sind in der Planzeichnung eingetragen. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche um 1,0 m zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Baugrenze ist eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 0,6 m ab dem 2. Vollgeschoss (1. bis 3. Obergeschoss) zulässig. Ausgänge (Fluchttreppen), Bereiche für das Sammeln von Wertstoffen sowie für die Aufstellung von Technikanlagen sind auch außerhalb Baugrenzen zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebenerschließungen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Versickerungsfähige Bauweise (M1)
Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG
Zeitenregelung Gehölzrodung (M2)
Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung geringfügige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Insekten- und fledermausfreundliches Lichtkonzept (M3)
Im gesamten Neubaugebiet ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und in Freiflächen (z. B. Wegen, Plätzen und Parkflächen) ist dabei ressourcenschonend, blend- und streulichtarm sowie artenverträglich zu gestalten.
Die Beleuchtung darf nur dort erfolgen, wo sie aus funktionalen oder sicherheitsrelevanten Gründen erforderlich ist. Lichtquellen sind vollständig nach oben und zur Seite abgeschirmt auszubilden, sodass sie ausschließlich unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Eine Ausleuchtung über die jeweilige Nutzfläche hinaus ist unzulässig. Auf nach oben gerichtete Strahler, Kugelleuchten, Bodenstrahler oder ungerichtete Röhrenleuchten ist zu verzichten.
Die Lichtpunkthöhen sind auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Für die Beleuchtungsstärken gelten folgende Richtwerte:
- maximal 5 Lux für Wege- und Zugangsbeleuchtung,
- maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbereiche.
Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden. Die Farbtemperatur soll vorzugsweise im Bereich von 1.700 bis 2.400 Kelvin liegen und 3.000 Kelvin nicht überschreiten. Warmweißes bis bernsteinfarbenes Licht ist zu bevorzugen (z. B. amberfarbene LEDs mit guter Farbwiedergabe).
Darüber hinaus sind bedarfsabhängige Steuerungen (z. B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder Smart-Home-Systeme) vorzusehen, um die Betriebszeiten auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Beleuchtungseinrichtungen sind außerhalb der Nutzungszeit grundsätzlich zu dimmen oder abzuschalten. Es sind gezielt Dunkelräume vorzusehen und bestehende unbeleuchtete Strukturen zu erhalten. Die Lichtplanung ist nach dem aktuellen Stand der Technik umzusetzen.

Gestaltung transparenter Außenflächen zur Vermeidung von Vogelschlag (M4)
Sämtliche transparenten oder spiegelnden Glasflächen mit einer Breite von mehr als 1 m und/oder einer Höhe ab 1 m, die in Freiflächen oder Vegetationsbereiche (z. B. Baum- oder Strauchpflanzungen) orientiert sind oder sich im Bereich von Durch- und Ausblicken befinden, sind vogelfreundlich auszuführen.
Die Verglasung ist so zu gestalten, dass sie für Vögel als Hindernis wahrnehmbar ist. Dies kann z. B. durch strukturierte, kontrastreiche Oberflächen, punktuelle oder lineare Markierungsmuster im Außenbereich der Verglasung erfolgen. Die Mindestanforderungen der „Berliner Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas" oder gleichwertiger fachlicher Standards sind einzuhalten.
Spiegelnde oder durchsichtige Ganzglaselemente ohne visuelle Strukturierung (z. B. rahmenlose Glasbrüstungen, Glaswände, Schaufenster) sind an entsprechenden Standorten unzulässig, sofern keine geeignete Schutzmaßnahme vorgesehen wird. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtreflexionen (z. B. matte Beschichtungen) sind ergänzend empfohlen.

Einfriedungen – Durchlässigkeit für Kleintiere (M5)
Einfriedungen privater Grundstücke sind im bodennahen Bereich so auszuführen, dass eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere gewährleistet ist. Hierzu sind in Abständen von maximal 10 m bodennahe Öffnungen mit einer Mindestgröße von 10 × 10 cm oder gleichwertige Durchgänge vorzusehen.

Anlage einer artenreicher Saumvegetation und Steinschüttung (Reptilien) (M6)
Die Fläche M6 gemäß Planzeichnung ist als artenreiche Saumvegetation anzulegen, wobei ausschließlich standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet werden sollen. Zu-sätzlich wird eine Steinschüttung mit integrierter Sandlinse angelegt. Diese Struktur soll an einem gut sonnenexponierten Platz entstehen, um optimale Bedingungen für wärmeliebende Arten zu schaffen. Die Grube für die Steinschüttung ist etwa 1 m tief auszuheben und mit ungefähr 1 m über das Bodenniveau hinausragen, sodass eine insgesamt niederschlagsarme Ausrichtung nach Süden entsteht. Die Abmessungen der Steinschüttung betragen ca. 2 m in der Breite und ca. 5 m in der Länge, mit einer Grundfläche von mindestens 10 m². Für die Grubenfüllung sind gebrochene Steine mit einer Kantenlänge von 200–300 mm vorgesehen, wobei die oberen Schichten Steine mit einer Kantenlänge von 100–200 mm umfassen können, um eine stabile Struktur zu gewährleisten.
Zur Schaffung eines naturnahen Bodenanschlusses wird nördlich der Steinschüttung kleinflächig nährstoffarmes Substrat aufgebracht. Sellich und teilweise überlappend mit der Steinschüttung werden zusätzlich Reisighaufen aus kleineren Ästen und Zweigen angelegt. Diese Haufen sollen maximal 30 cm hoch sein und bieten zusätzliche Habitatstrukturen für Kleintiere und Insekten.
Es ist eine Drainage erforderlich, die den Wasserabfluss sicherstellt. Im unmittelbaren Umfeld der Steinschüttung sind außerdem drei Sandlinsen als Eiablageplätze für Insekten und Kleintiere anzulegen. Diese Sandlinsen, mit einer Fläche von etwa 1–2 m² und einer Tiefe von ca. 70 cm, bestehen aus Flusssand unterschiedlicher Körnung und können für eine stabilere Struktur mit Lehm, Löss oder Mergel angereichert werden.
Die Fläche ist entlang der Straßenseite mit einem fest installierten, dauerhaft wirksamen Reptilienschutzzaun einzufassen, um zu verhindern, dass Tiere auf die Zu- und Abfahrtsstraße gelangen und so einer betriebsbedingten Gefährdung oder Tötung ausgesetzt werden.
Die gesamte Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs umzusetzen und anschließend auf ihre Funktion zu überprüfen. Ein dreijähriges Monitoring ist nach Umsetzung erforder-lich, um die langfristige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sicherzustellen. Dieses Monitoring dient dazu, mögliche ungewollte Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf steuernd nachzubessern. Die Durchführung des Monitorings erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde.

Reptilienzaun (Vermeidungsmaßnahme) (M7)
Gemäß nachfolgender Zeichnung ist ein Reptilienzaun zu installieren.

Abbildung 1 Lage Reptilienzaun (rot gestrichelt)" (Umweltbericht mit Gründrundung zum vorhabenbezogenen BPL der Hochschulstadt „Chauvignystraße II", BNL baulinie, (1.08.2025)

Die Höhe des Zauns soll mind. 30 cm betragen und ist mit glatten Oberflächen zu versehen (z.B. Kunststoffplanen, Metall). Die Schutzzäune können auch in einen Bauzaun integriert werden. Auf beiden Seiten des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen zu unterlassen. Hier kann ein kraftiger Saum angelegt werden. Die Vegetation innerhalb des Pflegestreifens darf die obere Kante des Zauns nicht berühren. Wöchentlich ist zu überprüfen, ob der Zaun seine Funktion erfüllt (ökologische Baubegleitung). Sobald der Zaun installiert wurde, sind die Flächen im Baubeschnitt durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Individuen, die noch innerhalb der Baufläche nachgewiesen werden, sind zu fangen und in den angrenzenden Lebensraum (Bahnbereich) zu überführen. Im Eingriffsbereich sind Kletterhilfen am Reptilienzaun zu installieren. Dies kann durch Steine, Steinhaufen oder Gestrüpp erfolgen.

Ökologische Baubegleitung (M8)
Vor der Räumung des Baufeldes ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen, die die vorgestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Natur und den Artenschutz überwacht. Die ökologische Baubegleitung hat die betroffenen Flächen während der gesamten Baumaßnahmen wöchentlich zu inspizieren. Es ist erforderlich, ein Protokoll der ökologischen Baubegleitung zu erstellen. Bei Bedarf, insbesondere wenn Arten unmittelbar betroffen sind, müssen gezielte und unverzügliche Maßnahmen ergriffen werden, die den Bedürfnissen der betroffenen Art gerecht werden.

1.7 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des „Studentischen Wohnens" gegen Außenlärm :
Dem Gutachten Nr. T 6634 vom 12.11.2024 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH sind in der Tabelle 1 die fassadenbezogenen Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Schienen- und Straßenverkehr zu entnehmen, welche unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfs vom Juni 2024 berechnet wurden. Der Tabelle 4 die resultierenden Außenlärmpegel La,res zu entnehmen, die nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" separat aus der Lärmbelastung am Tage und in der Nacht berechnet wurden.

Tabelle 1: Beurteilungspegel tags und nachts durch den Straßen- und Schienenverkehr an den Immissionsorten IP1 – IP11 im Bereich des Studentenwohnens (Gutachten Nr. T 6634, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12.11.2024)

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss		Beurteilungspegel L_r in dB(A)					
		Straße		Schienen		Straße + Schiene	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP1	NNW- Fassade, 1. OG	57,4	48,0	55,4	58,0	60	59
IP1	NNW- Fassade, 2. OG	58,1	48,6	56,4	59,0	61	60
IP1	NNW- Fassade, 3. OG	58,9	49,4	56,9	59,5	61	60
IP2	NNW- Fassade, 1. OG	58,2	48,8	56,0	58,5	61	59
IP2	NNW- Fassade, 2. OG	58,8	49,4	56,9	59,4	61	60
IP2	NNW- Fassade, 3. OG	59,4	49,9	57,6	60,1	62	61
IP3	ONO- Fassade, 1. OG	56,7	47,5	55,1	57,6	59	58
IP3	ONO- Fassade, 2. OG	57,3	48,1	55,9	58,4	60	59
IP3	ONO- Fassade, 3. OG	57,8	48,6	56,7	59,2	61	60
IP4	ONO- Fassade, 1. OG	55,3	46,2	54,3	56,8	58	58
IP4	ONO- Fassade, 2. OG	56,1	47,0	55,0	57,6	59	58
IP4	ONO- Fassade, 3. OG	56,6	47,5	55,7	58,3	60	59
IP5	ONO- Fassade, 1. OG	55,4	46,3	53,6	56,2	58	57
IP5	ONO- Fassade, 2. OG	55,8	46,8	54,3	56,8	59	58
IP5	ONO- Fassade, 3. OG	56,3	47,2	55,0	57,6	59	58
IP6	SSO- Fassade, 1. OG	55,8	46,9	44,2	46,8	56	50
IP6	SSO- Fassade, 2. OG	56,2	47,2	45,0	47,5	57	51
IP6	SSO- Fassade, 3. OG	56,6	47,7	47,3	49,9	57	52
IP7	WSW- Fassade, 1. OG	53,6	44,5	44,3	46,9	54	49
IP7	WSW- Fassade, 2. OG	54,2	45,2	45,6	48,1	55	50
IP7	WSW- Fassade, 3. OG	54,8	45,7	48,8	51,4	56	53
IP8	WSW- Fassade, 1. OG	53,3	44,3	44,7	47,2	54	49
IP8	WSW- Fassade, 2. OG	54,0	44,9	45,5	48,1	55	50
IP8	WSW- Fassade, 3. OG	54,6	45,5	48,8	51,4	56	53
IP9	WSW- Fassade, 1. OG	52,7	43,6	44,8	47,4	54	49
IP9	WSW- Fassade, 2. OG	53,6	44,6	45,6	48,2	55	50
IP9	WSW- Fassade, 3. OG	54,2	45,2	48,4	51,0	56	52
IP10	SSO- Fassade, 1. OG	52,9	43,9	44,8	47,4	54	49
IP10	SSO- Fassade, 2. OG	53,8	44,8	45,9	48,5	55	50
IP10	SSO- Fassade, 3. OG	54,5	45,5	48,1	50,6	56	52
IP11	WSW- Fassade, 1. OG	54,8	45,4	47,8	50,3	56	52
IP11	WSW- Fassade, 2. OG	55,1	45,7	49,8	52,3	57	54
IP11	WSW- Fassade, 3. OG	56,0	46,6	52,6	55,1	58	56
Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Mischgebiet:				**60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts**			
Vorsorgegrenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiet:				**64 dB(A) tagsüber, 54 dB(A) nachts**			

Tabelle 4: Außenlärmpegel La,res nach DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten IP1 – IP11 entlang der Fassaden mit „Studentischen Wohnen" (Gut-achten Nr. T 6634, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 12.11.2024)

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss		$L_{a,res}$ in dB(A)	
		Tag*	Nacht**
IP1	NNW- Fassade, 1. OG	65,2	68,6
IP1	NNW- Fassade, 2. OG	65,5	69,3
IP1	NNW- Fassade, 3. OG	65,9	69,7
IP2	NNW- Fassade, 1. OG	65,5	69,0
IP2	NNW- Fassade, 2. OG	65,8	69,7
IP2	NNW- Fassade, 3. OG	66,1	70,2
IP3	ONO- Fassade, 1. OG	65,0	68,3
IP3	ONO- Fassade, 2. OG	65,2	68,8
IP3	ONO- Fassade, 3. OG	65,4	69,4
IP4	ONO- Fassade, 1. OG	64,5	67,7
IP4	ONO- Fassade, 2. OG	64,8	68,2
IP4	ONO- Fassade, 3. OG	65,0	68,7
IP5	ONO- Fassade, 1. OG	64,5	67,4
IP5	ONO- Fassade, 2. OG	64,7	67,8
IP5	ONO- Fassade, 3. OG	64,8	68,2
IP6	SSO- Fassade, 1. OG	64,4	65,1
IP6	SSO- Fassade, 2. OG	64,5	65,3
IP6	SSO- Fassade, 3. OG	64,7	65,8
IP7	WSW- Fassade, 1. OG	63,9	64,6
IP7	WSW- Fassade, 2. OG	64,1	64,9
IP7	WSW- Fassade, 3. OG	64,2	65,6
IP8	WSW- Fassade, 1. OG	63,9	64,6
IP8	WSW- Fassade, 2. OG	64,0	64,8
IP8	WSW- Fassade, 3. OG	64,2	65,5
IP9	WSW- Fassade, 1. OG	63,8	64,5
IP9	WSW- Fassade, 2. OG	63,9	64,8
IP9	WSW- Fassade, 3. OG	64,1	65,4
IP10	SSO- Fassade, 1. OG	63,8	64,5
IP10	SSO- Fassade, 2. OG	64,0	64,8
IP10	SSO- Fassade, 3. OG	64,1	65,3
IP11	WSW- Fassade, 1. OG	64,2	65,3
IP11	WSW- Fassade, 2. OG	64,3	65,8
IP11	WSW- Fassade, 3. OG	64,6	66,9

* Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von sonstigen schutzbedürftigen Räumen
** Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, deren zukünftige Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, hier Einzimmerappartements

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außen-bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, im vorliegenden Fall die Einzimmerappartements, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel La,res,Nacht und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel La,res,Tag entsprechend der Tabelle 4 des Gutachtens zu berücksichtigen.
Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".
Für die Schlafräume (hier die Einzimmerappartements) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüften ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Hierfür ist die Einbaute mit einer geregelten Raumbelüftung ausgeführt werden, kann auf den Einbau separater schallgedämmter Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume verzichtet werden.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Gehölzauswahl
- Für Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind aus-nahmsweise zulässig, wenn es sich nicht um baumartige Nadelgehölze, Großsträucher und Nadelgehölze als Einfriedungen handelt.
- Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten gem. der Liste der Einheimischen Gehölze des Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreis (Informationen zu geeigneten Straucharten sind der Pflanzliste Kap. 4 zu entnehmen.) zu verwenden. Dabei sind vogelfreundliche oder insektenfördernde Baum- und Straucharten zu bevorzugen.

Mindestqualität und Anforderungen
Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
- Bäume 1. oder 2. Ordnung: Solitäre oder Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 18 – 20 cm und für Hochstämme 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindeststurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.
- Kleinbäume: Solitäre, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm.

Baumpflanzung und Gehölzpflege
- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Für die Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen ist ein ausreichend großer, durchwurzelbarer Bodenraum sicherzustellen (mindestens 16 m², gemäß FLL-Baumstandards). Steht dieser Raum nicht in Form einer offenen Baumscheibe oder eines Baumquartiers zur Verfügung, sind alternative Pflanzsysteme zu verwenden, die das Baumwachstum nachhaltig sichern. Dazu zählen:
  Befahrbare oder teilbefestigte Baumscheiben mit sickerfähigen Belägen (z. B. Rasengitterplatten, Spittfugenpflaster) oder
  Baumrigolen mit strukturstabilem Substrat (baumwurzelfähiger Substratunterbau mit Belüftungs- und Bewässerungssystem).
- Die Abdeckung der Pflanzfläche muss wasserdurchlässig und wurzelfreundlich sein, sodass ein ausreichender Luft- und Wasseraustausch gewährleistet bleibt.
- Der Stammfuß ist dauerhaft freizuhalten (mindestens 0,5 m Radius), um Wurzelbelüftung zu ermöglichen.
- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.
Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Liste der Einheimischen Gehölze des Kreisausschusses des Rheingau-Taunus-Kreis (vgl. Kap. 4).

Stellplatzbegrünung (M9)
Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Parkplätze mindestens 13 Bäume der 2. und 3. Ordnung gem. Planzeichnung zu pflanzen sind. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in der darauf folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Informationen zu geeigneten Baumarten sind der Pflanzliste des Anhangs zu entnehmen.

Heckenpflanzung (M10)
Entlang der nördlich gelegenen Stellplatzflächen der Böschungshecke vorgelagert ist ein extensiv gepflegter Blüh- und Saumstreifen anzulegen. Ziel ist die Förderung der biologischen Vielfalt, insbesondere von Bestäuberinsekten wie Wildbienen und Schmetterlingen. Für die Einsaat sind ausschließlich heimische, standortgerechte Wildkrautmischungen aus zertifizierten Regiosaatgut zu verwenden, z. B. aus dem Ursprungsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland – Feldrain und Saum" (z. B. von Saaten Zeller).

Grünflächengestaltung (M11)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von unbegrünten oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage eines ca. 1,10 m breiten, befestigten Weges als Fluchtweg zulässig.

Anpflanzung einer Baumgruppe (M12)
Im Bereich mit der Kennzeichnung M12 wird die Anlage einer Baumgruppe aus einheimischen und standortgerechten Bäumen 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die dauerhafte Etablierung von mindestens drei heimischen und standortgerechten Hochstammbäumen oder Wildobstbäumen mit den oben aufgeführten Mindestqualitäten vorzusehen.

Dachbegrünung (M13)
Die nutzbaren Anteile der Flachdächer sind mindestens extensiv – z. B. Typus Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinien) – zu begrünen. Ausgenommen davon sind haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und aufgeneigten Bauteilen oder Dachfenster. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsstragschicht von mind. 10 cm auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Folgejahr wiederherzustellen.
Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist in den