PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet "Hochschule"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GH	Gebäudehöhe (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereiche

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
FSt	Fahrradstellplätze
	Grenze des Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
FD	Flachdach
119,20	Bestandshöhen über NN

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde (vom Büro Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 28.10.2015 erarbeitet.

Wiesbaden, den 06.01.2017
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 16.11.2016 beteiligt.

Wiesbaden, den 06.01.2017
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.12.2016 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.12.2016 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 06.01.2017
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2016 Nr. 242 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 08.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 11.01.2017
Der Magistrat

gez. S. Möricke
Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 22.04.2016 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2016 unter Nr. 242 beschlossen worden und hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.2016 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 16.08.2016 bis 15.09.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.08.2016 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 06.01.2017
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2016 unter Nr. 483 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 12.01.2017
Der Magistrat

gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 03.02.2017 in Kraft.
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 03.02.2017
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz
Ltd. Baudirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

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

1.1 Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet „Hochschule" dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Hochschuleinrichtungen mit Verwaltung, Kantine, Bürgersaal, Einzelhandel, Gastronomie und Tiefgarage.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Bei Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten sind größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über Oberkante des dazugehörigen Baukörpers liegt und der Abstand dieser Anlagen von der Außenkante des dazu- gehörigen Geschosses mindestens 2,0 m entfernt ist. Frei aufgestellte Technikgeräte müssen um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe hinter die Fassade zurückspringen. Die Rücksprungsforderung gilt nur zur Albrecht- und Moritzstraße.

2.3 Gründungstiefe

2.3.1 Die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene darf die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten. Der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen dürfen bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden. Näheres wird im wasser- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

2.4 Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach HBO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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

3.1 Geschlossene Bauweise

3.1.1 Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Baulinien

4.1.1 An der festgesetzten Baulinie sind Rücksprünge im Erdgeschoss im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, im Erd- und 1. Obergeschoss für einen Durchgang zum Innenhof sowie im 2. Obergeschoss auf einer Länge von 28,50 m zulässig.

Die Fassade zur Moritzstraße darf um 15 cm hinter die Baulinie zurückspringen. Im Anschluss zur Parzelle Fl. Nr. 373/82 (Altes Gerichtsgebäude) ist ein Rücksprung von 0,75 Meter Tiefe und 0,75 Meter Breite zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Tiefgaragenzufahrt

5.1.1 Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist nur an der im Bebauungsplan mit Einfahrtbereich gekennzeichneten Stelle zulässig. Die Zufahrtsbreite wird mit maximal 7,0 m festgesetzt.

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

6.1 Bei der Neuerrichtung des Hochschulgebäudes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mindestens 5 Fledermausquartiere und 3 Mauersegler-kästen (mit je 3 Brutkammern) in die Fassade einzubauen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Tiefgaragenzufahrt

7.1.1 Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

7.1.2 Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen in Wohn- und Schlafräumen des geplanten Gebäudes einen Wert des kennzeichnenden Schalldruckpegels von 30 dB(A) nicht überschreiten.

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

8.1 Pflanzgebote

8.1.1 Flachdächer sind fachgerecht dauerhaft flächendeckend extensiv mit niedrigwachsenden, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu erhalten.

Ausgeschlossen davon sind:
- Aufzugsüberfahrten und Aufstellflächen für die Technik über Dach sowie
- zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

8.1.2 Im Bereich der Innenhoffläche sind mindestens 3 klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumtröge mit einer Vegetationstragschicht von mind. 100 cm gemäß Pflanzliste (siehe unter E 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

8.1.3 Im Bereich der Innenhoffläche sind insgesamt 75 m² Beetfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.1.4 Ungegliederte, geschlossene Fassadenteile mit einer Mindestgröße von 50 m² sowie die Pergola über den Fahrradabstellplätzen sind mit Kletter- oder Rankgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe unter E 2) zu begrünen und zu erhalten. Davon ausgenommen ist die Projektionsfläche im Erdgeschoss an der Albrechtstraße.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Die Dächer sind als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 10° auszubilden.

1.2 Fassaden und Oberflächen

1.2.1 Es dürfen nur helle Fassaden eingebaut und helle Oberflächen verwendet werden.

2 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.1 Stellplätze

2.1.1 Abweichend von den Anforderungen der Stellplatzsatzung sind für die geplanten Nutzungen im Plangebiet nur 89 Pkw-Stellplätze erforderlich.

C HINWEISE

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

1.1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Belastungen des Untergrundes mit Arsen bekannt. Diese beschränken sich auf den gewachsenen Boden ab einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberkante und sind geogenen (= natürlichen) Ursprungs. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen. So können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keiner weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

1.2 Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Insbesondere sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2 Anlagenbezogener Gewässerschutz
(§ 41 HWG)

2.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3 Stellplatzsatzung
(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

3.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten. Hiervon ausgenommen ist die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze (siehe Position B 2.1.1).

4 Baumschutzsatzung
(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

4.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden" in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

5 Meldungen von Bodendenkmälern
(§ 20 HDSchG)

5.1 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 § 20 HDenkmalSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

6 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eingriffe in den Untergrund und das Grundwasser sind nur mit Genehmigung des Umweltamtes / Untere Wasserbehörde zulässig. Die Planung hat in enger Abstimmung mit dem Umweltamt/untere Wasserbehörde (Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, Tel. 0611/31- 4729, wasserbehoerde@wiesbaden.de) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Rheingaustr. 186, 65203 Wiesbaden, Tel. 0611/6939-402) zu erfolgen.

Danach sind die Bauantragsunterlagen beim Umweltamt / Untere Wasserbehörde zur Prüfung eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzureichen. Die sich ggf. daraus resultierenden weitergehenden Anforderungen sind zu berücksichtigen.

7 Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

7.1 Es sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

8 Kampfmittel

8.1 Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Plangebiet durch eine geeignete Fachfirma auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmittel zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen. Die Kampfmittel sind nach den einschlägigen Bestimmungen zu entfernen.

9 Verwendung großflächiger Glaselemente

9.1 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z.B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten von durch die Kollision mit Glasscheiben u.ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

10 Löschwasserbedarf

10.1 Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

11 Ordnungswidrigkeiten

11.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (Rechtsgrundlage § 213 BauGB).

12 Teilaufhebung geltender Bebauungspläne
(§1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

12.1 Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - Östlicher Bereich - Adolfsallee" seine Wirksamkeit.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des Kulturdenkmals „Gesamtanlage Wiesbaden" (Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes HDSchG).

E PFLANZLISTE

1 Bäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer i.S.	- Ahorn in Sorten
Alnus incana	- Grau- Erle
Amelanchier i.S.	- Felsenbirne in Sorten
Castanea sativa	- Edelkastanie
Catalpa bignonoides	- Blauglockenbaum
Cercis canadensis	- Amerikanischer Judasbaum
Cercis siliquastrum	- Gewöhnlicher Judasbaum
Corylus colurna	- Baum- Hasel
Crataegus i.S.	- Weißdorn in Sorten
Gleditsia i.S.	- Gleditschie in Sorten
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Malus i.S.	- Zier- Apfel
Prunus i.S.	- Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel, Aprikose
Pyrus i.S.	- Birne
Phellodendron amurense	- Amur Korkbaum
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
Sophora japonica	- Japanischer Schnurbaum
Sorbus i.S.	- Mehlbeere in Sorten

2 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Hedera helix	- Efeu
Campsis i.S.	- Klettertrompete in Sorten
Clematis i.S.	- Waldrebe in Sorten
Hydrangea petiolaris	- Kletter- Hortensie
Lonicera i.S.	- Geißblatt in Sorten
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein in Sorten
Vitis i.S.	- Wildreben in Sorten
Wisteria i.S.	- Blauregen in Sorten

ÜBERSICHTSPLAN

WIESBADEN
Stadtplanungsamt

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Hochschule Moritzstraße

im Ortsbezirk
Mitte

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.