

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		Verkehrsflächen			
	Allgemeine Wohngebiete		Straßenverkehrsflächen		Lärmpegelbereich
Maß der baulichen Nutzung			Straßenbegrenzungslinie		Lärmpegelbereich an Nord- und Südfassaden in Zwischenbereichen / zw. Baukörpern
	Grundflächenzahl		Einfahrten Tiefgarage		Fassadenbereiche, für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zusätzlich mit geeigneten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind
	Höhenlage der baulichen Anlage Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) z. B. 185,00 m ü.NN		Elektrizität		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen-Stellplätze-
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß				Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	maximale Gebäudehöhe in m ü.NN				Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen					Dachform (FD = Flachdach)
	Offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	abweichende Bauweise		Anpflanzen: Bäume		Bestandshöhen / Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen in m ü.NN
	Baugrenze		Sonstige Planzeichen		Stellung der baulichen Anlage
			Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Letzungsrecht "Überflutungsschutz"		
			Geh- und Fahrrecht für Eigentümer des Grundstücks Dotzheim Flur 65 Flurst. 6518/34		
			Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinflüssen, sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen-Lärmschutzwand-		

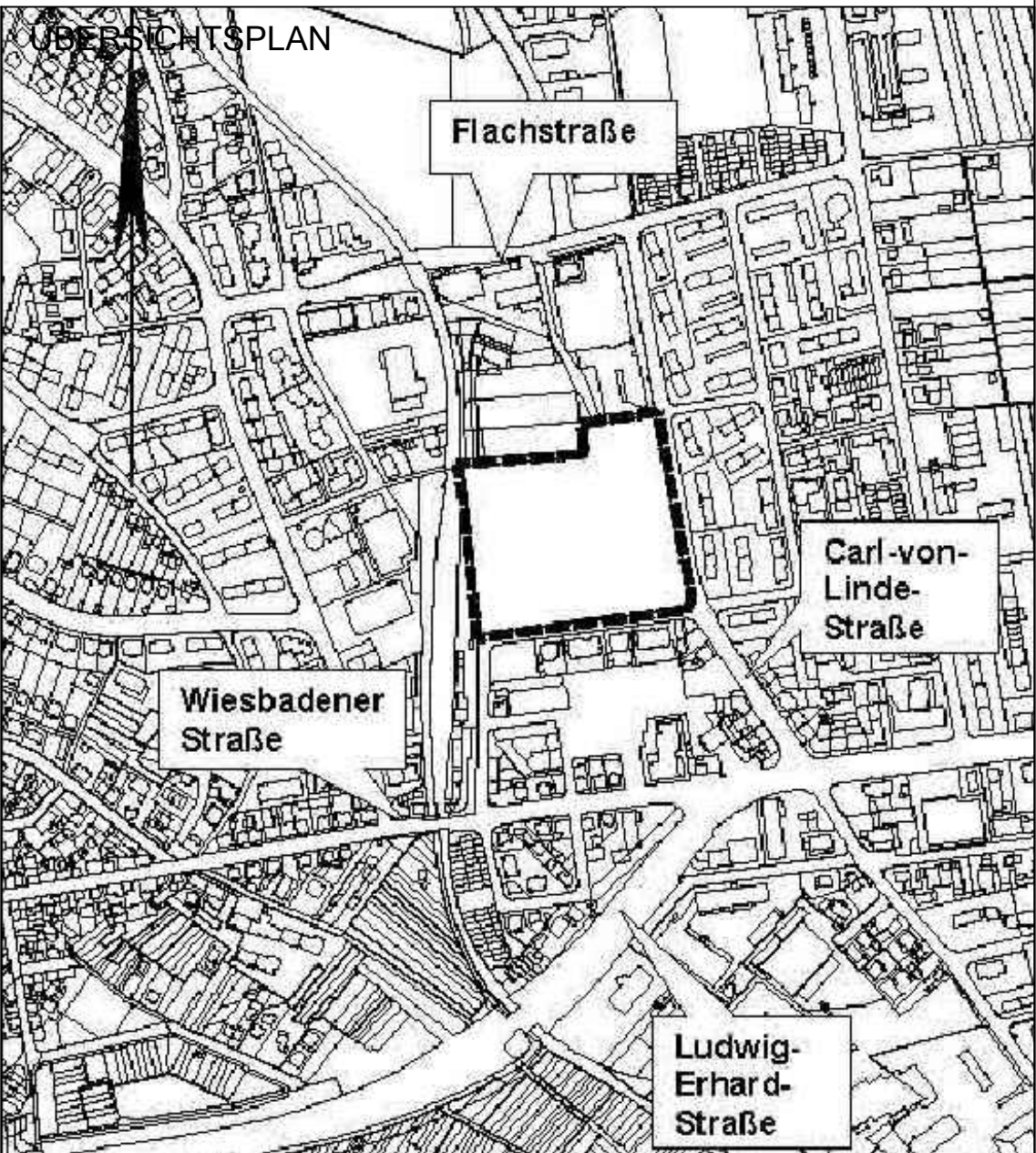
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO
1.1	Allgemeines Wohngebiet Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA1-3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen Nr. 4 Gartenlaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.
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, § 19 BauNVO - laut Planeintrag als Höchstmaß - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO gemäß Satz 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.2	Höhenlage der baulichen Anlagen § 8 Abs.1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB Die Erdschossaußerenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach unten und nach oben um max. 0,40 m abgewichen werden. Als EFH gilt jeweils die Ruhfußbodenhöhe.
2.3	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO - laut Planeintrag als Höchstmaß - Das oberste Geschoss muss, sofern ein Vollgeschoss vorliegt, an mindestens einer Seite zurückspringen.
2.4	Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO - laut Planeintrag - 2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist mit dem Bezug zur NN-Höhe (Normal-Null) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude) gemessen. Von dieser Höhe darf nach unten und nach oben um max. 0,40 m abgewichen werden.
2.4.2	Gegenüber der Steigerhalle sind haushohe Zwischenbauten (Schallschutzwände) vorzusehen, die die Punkthäuser verbinden und mit dem geplanten Baukörper im Nordosten einen geschlossenen Riegel bilden. Die NN-Höhen der Punkthäuser sind nicht identisch. Die Zwischenbauten müssen deshalb abgestuft werden, die Stufe erfolgt am nicht tieferen Gebäude, d. h. die größere Gebäudehöhe setzt sich in der Schallschutzwand fort und versinkt am folgenden tieferen Gebäude.
2.4.3	Haustechnische Anlagen wie Gebäudeaufzüge können die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Sie sind von der Gebäudeaußenkante um mindestens 1,5 m abzurufen.
3	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
3.1	Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO - laut Planeintrag - Im Innenbereich des Quartiers wird offene Bauweise festgesetzt; in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
3.2	Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO - laut Planeintrag - Entlang der Carl-von-Linde-Straße (WA1) wird die abweichende Bauweise festgesetzt, in der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich. Gebäudelängen dürfen maximal auf eine Länge von 10 m ausgebildet werden. Im V. und VI. Geschoss kann die Fugenbreite auf 15 m vergrößert werden.
4	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeeile (Erker, Vorsprünge, Balkone, Dachterrassen etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 2,0 m je Wohneinheit ausnahmsweise zulässig. Im Einzelfall können Balkone aus gestalterischen Gründen die festgesetzten Maße bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 7,00 m überschreiten. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO anzuwenden. Innerhalb des durch Baugrenzen im WA 1 dargestellten Baufeldes sind an der Carl-von-Linde-Straße im Ost-West-Richtung zwei Öffnungen mit einer Breite von 10 m vorzusehen. Am nördlichen Gebietsrand ist die mögliche überbaubare Grundstücksfläche um 10 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen. Die Unterbauung der Fläche durch Keller / Tiefgaragen, bzw. oberirdische Fußwege zur Erschließung der Wohngebäude im Geltungsbereich sind möglich.
5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO Die privaten, den Wohnungen zuzuordnenden Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen unterzubringen. Die festsetzten Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen innerhalb des Quartiers sind in ihrer Lage bis zu 10 m verschiebbar. Oberirdische Stellplätze sind bis zu 10 in der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die festgesetzten Stellplätze sind bis zu 10 m verschiebbar, in ihrer Gesamtheit jedoch verbindlich. Oberirdische Garagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen an der Carl-von-Linde-Straße sind in ihrer Lage bis zu 10 m verschiebbar, in ihrer Gesamtzahl jedoch verbindlich.
6	Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Dachbegrünung Die Gebäudedächer über dem obersten Geschoss sind auf mindestens 70 % der Dachfläche in fachgerechter Ausführung dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.
7.2	Grünstreifen entlang der Bahnlinie Die im Westen entlang des Bahndamms verlaufenden Gehölz- und Saumstrukturen sind zu erhalten und durch Initialpflanzungen mit ausschließlich heimischen Gehölzen zu ergänzen.
7.3	Bodenversiegelung / Entwässerung (Wege, Zufahrten, Stellplätze) Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbewert erreicht wird. Wasserdruchlässige Beläge wie Fugenpflaster, Okzupflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.
7.4	Antenschutz An den geplanten Neubauten sind mindestens 20 Nistmöglichkeiten für Mauerseigler fachgerecht zu schaffen. Die Nistmöglichkeiten sind in Form von Mauerseiglerkästen herzustellen, die auf die Außenfassade montiert oder alternativ in die Gebäudeaußenwand eingelassen werden können. Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass die Quartiere frei anliegend sind und nicht im vollsonnigen Bereich liegen.
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers bzw. eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Auf der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Fläche ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße und der Carl-von-Linde-Straße herzustellen. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche von 10 m Breite ist ein im Querschnitt mindestens 4,0 m breiter und 3,0 m hoher Durchgang herzustellen, sowohl eine Überbauung ab 190,00 m u.NN wie auch eine Unterbauung des Durchgangs sind zulässig. In diesem Bereich ist außerdem ein Leitungsrecht festgesetzt zur Herstellung eines Überflutungsschutzes. Dieser dient der Ableitung von gestautem Oberflächenwasser am Tiefpunkt der Erschließungsstraße zur Carl-von-Linde-Straße zur Vermeidung der Überflutung der Gebäude.
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Zwischen Planstraße und dem benachbarten Gewerbegebiet (Flur 65, Flst. 6518224) wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches das Grundstück der Firma Steiger an die Planstraße anbindet.
9.1	Lärmschutzwände (Zwischenbauten) In den ausgewiesenen Bereichen sind haushohe Lärmschutzwände zu erstellen, die gewährleisten, dass in dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind. Die Lärmschutzwände sind Zwischenbauten, welche die Punkthäuser verbinden und unter

Einchluss des geplanten Baukörpers im Nordosten einen Riegel bilden. Bewertetes Schalldämmss der Konstruktion R w >= 30 dB, betriebsfertig am Bau.
9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel Entlang der Carl-von-Linde-Straße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nord-, Süd- und Ostfassaden sind in den festgesetzten Flächen die Außenbeläge entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem schallschützenden Gutachten P 321/12 vom 29.05./08.07.2013/16.02.2018 einschließlich der Ergänzung 1 zum Gutachten P 321/12 vom 09.05.2014 der ITA GmbH zu entnehmen. Die darauf aufbauenden, erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
9.3 Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen In den umgrenzten Flächen sind Fassadenbereiche festgesetzt, für die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsbereichen zusätzlich mit geeigneten mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. An den Fassaden der Punkthäuser an der nördlichen Bebauungsgrenze (WA 2), bzw. an der Westfassade des geplanten Baukörpers im Nordosten (WA 1) sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. An der Westfassade des nordwestlichen Punkthauses im WA 2 und an der Westfassade des nordwestlichen Baukörpers im WA 3 ist eine Grundrisstruktur zu wählen, die eine Orientierung von Fenstern schutzwürdiger Aufenthaltsräume ausschließlich nach Süden ermöglicht. In den Fällen, in denen die Belüftung von Westen erfolgen muss, sind sie über als Wintergärten ausgebaute Terrassen / Balkone (oder schallschützlich gleichwertig) realisiert. Das bewertete Schalldämm-Maß, für die Wintergarten-Konstruktion muss R w >= 13 dB betragen. In den Fällen, in denen die Belüftung der zugehörigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 über die Fenster auf der Nord- bzw. Südseite erfolgen kann, werden die Fenster an den Westfassaden ohne Griff zum Öffnen eingebaut und sind mit einem speziellen Schlüssel lediglich zur Reinigungszwecken zu öffnen. Insofern sind diese Fenster im Normalfall dauerhaft geschlossen und werden im Sinne der TA Lärm als Feuertverglasung betrachtet. Für Aufenthaltsräume mit Fenstern und Terrassen- / Balkontüren nur nach Westen wird für die Fenster wie oben beschrieben verfahren. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Gewerbelärms im allgemeinen Wohngebiet einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet.
10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 a/b BauGB
10.1 Die Artenauswahl für die festgesetzten Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Klettergehölze) ist nach der Pflanzliste (Ziffer E) auszurichten; dabei sind jeweils die Standorteigenschaften zu beachten.
10.2 Anzupflanzende Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
10.3 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrer Lage, z. B. zugunsten der Grundstückszufahrten, bis zu 5 m verschiebbar, in ihrer Verteilung und Gesamtanzahl jedoch verbindlich. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass ein anliegendes Fenster je Nutzungseinheit verbleibt.
10.4 Im Bereich von Tiefgaragen sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.
10.5 Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
10.6 Lärmschutzwände und Hausfassaden mit fenster- und türlosen Teilsflächen von mehr als 50 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Wandlänge. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.
10.7 Straßenbäume In den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 14 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Straßenzug ist eine Baumart gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Standorte der Baumpflanzungen sind unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum anzuordnen. Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 6 m².
B AUFNAHME VON AUF LAUFENDRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. den Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
1 Gestaltung der baulichen Anlagen § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
1.1 Dach 1.1.1 Dachform, Dachneigung Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig
1.1.2 Dachaufbauten Dachaufbauten auf Flachdächern sind bis zu einem Volumen von insgesamt 25 cm auf einer Höhe von maximal 2,5 m mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Gebäudeaußenkante zulässig.
1.1.3 Brüstungen Brüstungen von Dachterrassen über der Gebäudeoberkante dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Brüstungen von Dachterrassen über der Geländeoberkante müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Gebäudeaußenkante einhalten. Die maximale Höhe von Brüstungen über der Gebäudeoberkante beträgt 1,2 m über der Traufkante.
1.2 Fassaden 1.2.1 Anzahl der Fensterformate Maximal sind drei verschiedene Fensterformate je Gebäude zulässig. Diese können in der Breite addiert werden.
1.2.2 Material und Farbe Zulässig sind Putzfasaden und Beläge mit zurückhaltender Farbigkeit und hellen Farben. Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Große zusammenhängende Glasflächen vor allem gegenüber der Fackelstruktur entlang der Bahtrasse sind nicht zulässig.
1.3 Balkone, Dachterrassen, Terrassen und Loggien 1.3.1 Anzahl Grundsätzlich sind je Wohneinheit ein Balkon ausnahmsweise zwei, eine Terrasse oder eine Loggia bzw. eine Dachterrasse zulässig.
1.3.2 Grundfläche Die Grundfläche eines Balkons oder einer Loggia soll höchstens 12 m² betragen, einer Terrasse höchstens 15 m². Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen im V. und VI. Geschoss.
1.3.3 Anordnung Ausragungen über die Außenwand des darunterliegenden Geschosses sind bis zu 2,5 m Tiefe über eine max. Breite von 4,5 m zulässig. Dies gilt auch für Ausragungen über Eck. Aus gestalterischen Gründen können die Maße in Einzelfällen überschritten werden.
2 Grundstücksfreiflächen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
2.1 Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Niveauanpassung der Grundstücksfreiflächen an die festgesetzten Erdschossaußerenhöhen der zugehörigen Gebäude sind zulässig. Niveauunterschiede zwischen und innerhalb von Grundstücken sowie zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m oder Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszubilden.
2.2 Einfriedungen Als Einfriedungen sind beschrittene und frei wachsende Hecken bis 1,9 m Höhe zulässig. Zäune bis zu 1,0 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke eingebunden sind.
2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 70 % als Vegetationsflächen anzulegen. 30 % der Fläche kann für die Errichtung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen befestigt werden. Wege, Plätze und Stellplätze sind aus wasserdruchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Feuerwehrzufahrten und Feuerwehrzufahrten sind, soweit sie nicht von Wegen / Zufahrten überlagert werden, mit seitlicher Rasenwabenbefestigung herzustellen und somit als Vegetationsflächen zu bilanzieren. Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 60 cm Erddüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Erddüberdeckung auf 90 cm zu erhöhen.
2.4 Müllstandorte Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. in die Freiraumgestaltung durch Verkleidung und Eingrünung zu integrieren. Sie sind in ihrer Materialität dem Gesamteindrucksbild der baulichen Anlage anzupassen.
C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Rudolfstraße“ bestand aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Untergrunds. Umwelttechnische Untersuchungen aus den Jahren 1993, 2000 und 2007 bestätigten lediglich punktuelle bzw. geringe Schadstoffbelastungen des Bodens. In der Folge von Rückbaumaßnahmen ehemaliger baulicher Anlagen bereits saniert wurden. Eine nicht erforderlich. Die Kennzeichnung von Flächen im Sinne des § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine grundsätzliche Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen, so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelfällen werden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.
Bei der Entsorgung von Erdmüll sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Abfallwirtschaftsgesetz) zu berücksichtigen. Bei der Entsorgung von Abfällen sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

D HINWEISE
1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden Es sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.
2 Anlagenbezogene Gewässerschutz Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sind, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung AWGV in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Heilquellenerschützungsgebietes für die Wiesbadener Thermalquellen, quantitative Schutzzone B4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 28.07.2016 (StAnz. 57/2016 S. 373) sind zu beachten.
3 Brandschutzanforderungen Hydranten: Im Planungsgebiet sind für Wasserversorgung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten. Mit der Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von mind. 96 cm/h bzw. 1,60 l/min zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von 150 m sind einzuhalten.
4 Feuerwehrzufahrten / priv. Erschließungsstraße Alle Feuerwehrzufahrten und die private Erschließungsstraße im Nordwesten sind entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 01 R1 zu gestalten. Die Bereiche für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind im Rechenplan gekennzeichnet. Die exakte Festlegung erfolgt in der Bauantragsplanung. Löschwasserversorgung / Hydranten: Im Planungsgebiet sind für Wasserversorgung und Hydrantenabstände die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW und der Hydrantenrichtlinien zu gewährleisten. Mit der Gebietserschließung ist eine Wasserversorgung von mind. 96 cm/h bzw. 1,60 l/min zu sichern. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander von kleiner als 150 m (Lauflinie) sind einzuhalten.
5 Denkmalpflege Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Nördlich der Rudolfstraße“ ist denkmalrechtlich nicht geschützt. Ca. 90 m östlich des Plangebietes befindet sich eine römische Siedlungsstelle unbekannter Art und Größe. Die ersten Erdbearbeiten innerhalb des Geltungsbereichs (Abziehen des Oberbodens mit einem Grabenpfäh) sind archäologisch zu begleiten. Der Baubeginn ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden zu melden. Bei geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDschG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbereiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de , Archäologie und Denkmalpflege, Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.
6 Baugrund / Bodenschutz Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist die Fläche im hessischen Altflächen-Informationssystem unter der ALTIS-Nummer 414.000.090.001.225 geführt. Das RP Darmstadt teilt mit Schreiben vom 03.05.2013 mit: Auf dem Grundstück wurde eine Sanierung (Dekontamination) durchgeführt und abgeschlossen. Laut Gutachten wurden durch die beschriebenen Maßnahmen alle bekannten und im Zuge der Entsiegung festgestellten Belastungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Eingriffen in den Boden bisher nicht bekannte Verunreinigungen entdeckt werden. Sollten bei Erdbarbeiten organoleptische Veränderungen im Boden festgestellt werden ist das RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/MI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16, 65189 Wiesbaden zu beteiligen. Zukünftige Baumaßnahmen sind durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu begleiten.
7 Oberboden Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu bewahren.
8 Öffentliche Kanäle Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 m bzw. jeweils 3 m beiderseits der Kanalarische nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlagert oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückskapazitäten verlaufen, die sich im Eigentum der LH Wiesbaden befinden. Eine entwässerungstechnische Planung ist erforderlich.
9 Aartabahn Es handelt sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage. Der Regelzug- und Museumsanbahnbetrieb ruhen zurzeit. Bei erneuter Aufnahme des Schienenverkehrs muss der künftige Betreiber keine Schallschutzmaßnahmen ergreifen.
10 Bergaufsicht Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. das Ordnungsamt und die Bauaufsichtsbehörde zu informieren.
11 Allgemeiner Artenschutz Nach § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu besetzen. Gebirgsrunden sind daher nur außerhalb der Brutzeit zulässig.
12 Besonderer Artenschutz, ökologische Baubegleitung Es ist verboten wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 NatSchG). Hierzu zählen zum Beispiel die meisten Vögelarten, alle Fledermausarten und Reptilienarten. Bei Rodungsarbeiten und im Rahmen der Baulandfreilegung ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstößen wird. Für den Geltungsbereich liegt ein Nachweis der streng geschützten Akaunaplatner aus Juli 2017 vor. Mah- oder Mulcharbeiten sowie Arbeiten im Rahmen einer Baualandfreilegung sind daher nur nach Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig.
13 Klimaschutz / erneuerbare Energien Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird empfohlen.
14 Trassen für Telekommunikationslinien In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 2,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Dabei ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.
E PFLANZLISTE
1 Heimische Laubbäume Bei der Standortwahl bzw. Bauplast sind die Grenzabstände nach dem HessNRG nach § 38 einzuhalten.
1.1 Laubbäume 1. Ordnung Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen: Acer platanoides Spitz- / Horn Carpinus betulus Berg- / Horn Cornus mas Trauben- / Eiche Corylus avellana Stiel- / Eiche Ligustrum vulgare Winter- / Linde Rhamnus catharticus Sommer- / Linde Salix caprea Weiden Salix purpurea Weiden Sambucus nigra Weiden Viburnum lantana Weiden
1.2 Laubbäume II. Ordnung Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen: Betula pendula Sand- / Birke Corylus avellana Heide- / Birke Crataegus laevigata Rotdorn Malus in Sorten Apfel Prunus in Sorten Kirsche, Pflaume etc. Pyrus in Sorten Birne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus aria Mehlschnecke

2 Heimische Sträucher Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen: Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne Berberis vulgaris Gemeine Berberitze Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Horstfrieel Corylus avellana Gewöhnliche Hasel Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Rhamnus catharticus Kreuzdorn Salix aurita Ohr- / Weide Salix caprea Sal- / Weide Salix purpurea Purpur- / Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball
3 Rank- und Kletterpflanzen Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen: 3.1 Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich) Aristolochia macrophylla Pfaffenwinde Celastrus orbiculatus Baumwürger Clematis in Arten und Sorten Waldrebe Lonicera in Arten und Sorten Gelbblättr Polygonum cubertii Knöterich Rosa in Arten und Sorten Kletter- / Rosen Wisteria sinensis Blauregen
3.2 Selbstklimmer Hedera helix Efeu Hydrangea petiolaris Kletter- / Hortensie Parthenocissus in Arten und Sorten Wilder Wein
4 Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung Charakteristische Pflanzen, die eine hohe Wirksamkeit hinsichtlich des Insektenreichtums entfalten: Origanum vulgare – Wilder Majoran Thymus – Thymian Lotus corniculatus – Hornklee
AUSGEARBEITET Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde (vom Büro Gresser) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 23.08.2013 erarbeitet.
Wiesbaden, den 07.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.08.2013 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.08.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.
Wiesbaden, den 07.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Huber-Braun 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 30.09.2013 beteiligt.
Wiesbaden, den 07.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor
AUFGESTELLT Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2018 Nr. 0106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 13.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, den 07.02.2019 Der Magistrat gez. H. - M. Kessler Stadtrat
ÖFFENTLICH AUSGELEGT Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 05.02.2018 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.03.2018 Nr. 0106 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2018 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 23.04.2018 bis 22.05.2018 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2018 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 07.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158, 188) von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 unter Nr. 0532 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 12.02.2019 Der Magistrat gez. Sven Gerich Oberbürgermeister
RECHTSVERBINDLICH Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht im Verwaltungsgesetzgebungsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden, den 07.03.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor



Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nördlich der Rudolfstraße im Ortsbezirk Dotzheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeugsverordnung 1950 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).

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