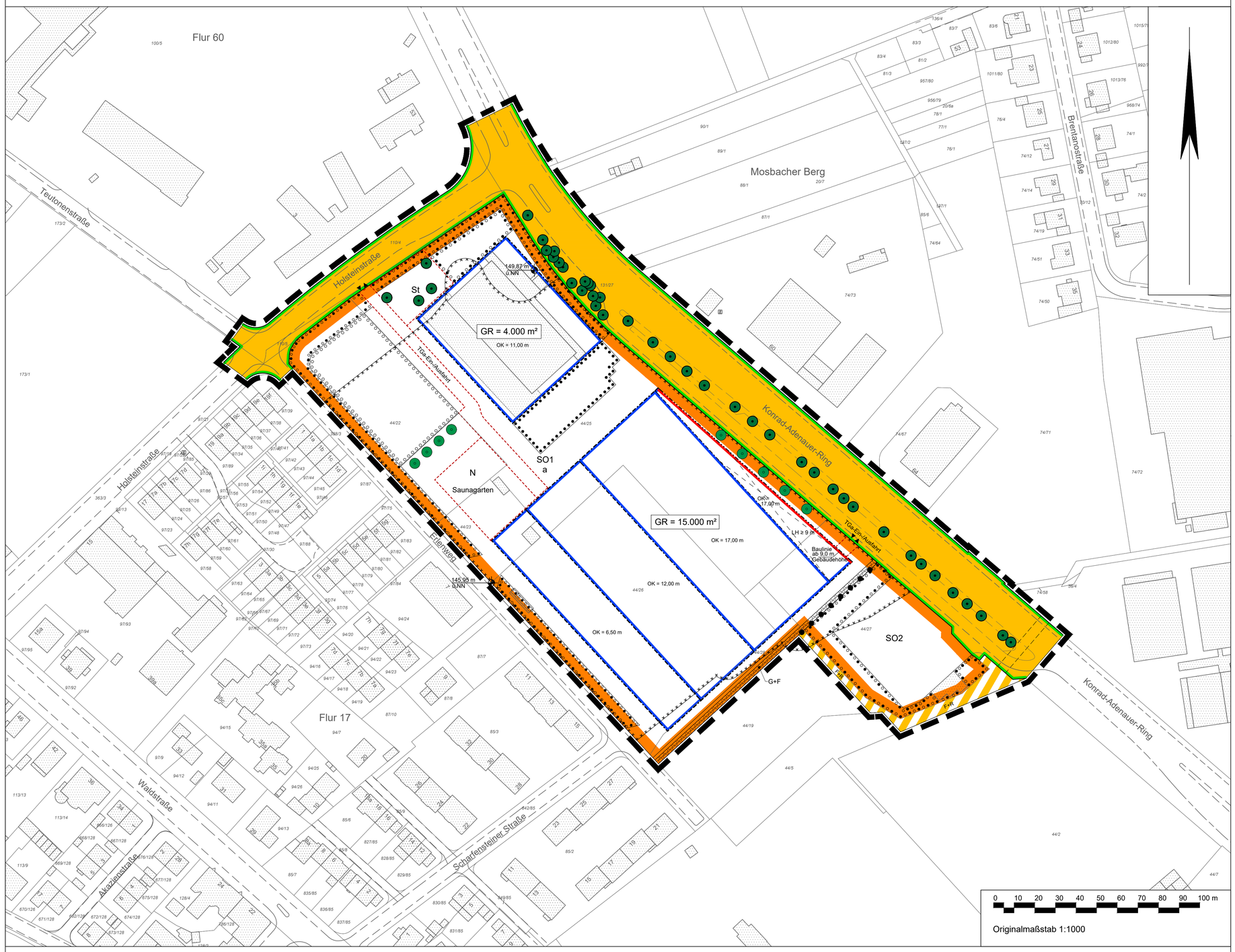
PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

GR — Grundfläche als Höchstmaß

OK — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter (Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

149,87 m ü.NN — Bezugspunkt, Höhenangabe in Meter über Normalnull (m ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrt

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

St — Stellplatz

TGa-Ein-/Ausfahrt — Tiefgarage Ein-/Ausfahrt

N — Nebenanlage

G+F — Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Darstellungen

Vordach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Sondergebiet - Sport und Freizeit (SO - Sport und Freizeit)
(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet - Sport und Freizeit (SO - Sport und Freizeit) dient der Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehörenden organisatorischen, gastronomischen und technischen Einrichtungen.

1.1.2 Im Sondergebiet - Sport und Freizeit 1 (SO 1) sind allgemein zulässig:

- Sport- und Freizeithallen,
- eine Saunaanlage mit Außenbereich,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die Geschäftsstelle des Bäderbetriebs,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie Sanitär-, Umkleide-, Technik-, Funktions- und Gerätegebäude, die den Anlagen dienen.

1.1.3 Im Sondergebiet - Sport und Freizeit 2 (SO 2) sind allgemein zulässig:

- Sport- und Freizeitanlagen,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie Technik- und Funktionsgebäude, die den Anlagen dienen.

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

2.1 Grundfläche (GR)
(§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die Grundfläche wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen im nördlichen SO 1 ist 149,87 m über NN (Normalnull).

2.2.3 Bezugspunkt für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen im südlichen SO 1 ist 145,95 m über NN (Normalnull).

2.2.4 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird ermittelt vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachkonstruktion (einschließlich Aufkantungen).

2.2.5 Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen darf durch Dachaufbauten (Technische Anlagen, Fluchtwege) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten. Diese Anlagen müssen mindestens einen Abstand zur Außenwand (Dachrand) einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Zum nächstgelegenen Dachrand in Richtung Erlenweg, ist ein Abstand einzuhalten, der ihrer doppelten Höhe entspricht.

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

3.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude von über 50,0 m Länge zulässig.

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

4.1 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Aus ausbautechnischen Gründen kann von der Baulinie in geringfügigem Maße abgewichen werden.

4.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2.1 Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Treppenhäuser und Fluchttreppen um bis zu 6,0 m und durch Rampen um bis zu 10,0 m überschritten werden.

4.2.2 Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten zu Gebäuden sowie technische Anlagen (z.B. Entlüftungsanlagen, Wärmepumpen, Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der als Nebenanlage „Saunagarten“ festgesetzten Fläche ist ein Saunagarten mit Saunen, Umkleidegebäuden, Kiosk und sonstigen, notwendigen Anlagen zulässig. Eine Bebauung und Versiegelung von maximal 50 % der Fläche ist zulässig.

6 Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen sind bis zu 10 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig.

7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die bestehenden Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

8 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 7,5 l/s*ha in die Kanalisation einzuleiten. Vor der Einleitung in die Kanalisation ist zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung möglich ist.

9.2 Oberflächenbefestigung und -gestaltung

9.2.1 Erschließungsflächen, Wege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

9.2.2 Oberflächen von versiegelten Platz- und Wegeflächen (Rad- oder Fußwege), mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, sind mit hellen Farben (der Albedo Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30%) herzustellen.

9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

9.3.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten am Gehölz- und Gebüschbestand sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen. Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

9.3.2 Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist aus Gründen des Fledermausschutzes im Zeitraum von 01. November bis 31. März und zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

9.3.3 Es sind 20 Vogel- und 20 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kästen können an Bäume oder Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie im Gehölzbestand eines benachbarten Sportplatzes angebracht werden. Dabei sollen für Vögel 10 Halbhöhlen-, 8 Höhlen- und 2 Baumläuferkästen sowie für Fledermäuse 15 Flach- und 5 Universalkästen verwendet werden. Ggf. besteht die Möglichkeit Kästen in die Fassade des geplanten Freizeitbads und der Eissporthalle zu integrieren.

9.3.4 Für die Beleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von ≤ 3000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des zu beleuchtenden Bereiches sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten und zur Seite strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. Nr. 20 BauGB)

10.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu entsiegeln und als Rasenfläche mit blühenden Laubbäumen I. oder II. Ordnung anzulegen. Es sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

10.1.2 Die Fläche darf durch Geh- und / oder Radwege und durch Feuerwehrzufahrten in einer Breite von maximal 3,5 m pro Weg bzw. Zufahrt unterbrochen werden.

10.1.3 Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sind vorzusehen.

10.2 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Lückige Bestände sind durch gleichartige Pflanzungen zu ergänzen. Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigung von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

10.2.2 Die Flächen dürfen durch Geh- und / oder Radwege und durch Feuerwehrzufahrten in einer Breite von maximal 3,5 m pro Weg bzw. Zufahrt unterbrochen werden.

10.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.3.1 Zum Erhalten festgesetzte Bäume sind bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

10.3.2 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen.

10.4 Dachbegrünung

Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 10 Grad sind ab einer Mindestgröße von 60 m² fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Öffnungen im Dach und technischer Aufbauten bis zu maximal 20 % der Dachfläche. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Eine Kombination mit Regenwasserrückhaltung ist vorzusehen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme sicherzustellen.

10.5 Qualitätsbestimmungen

Um essentielle Leitlinienstrukturen, Teile eines Nahrungs-/Jagdhabitats sowie potenzielle Quartierstandorte/Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und europäische Vogelarten zu erhalten, sollen standortgerechte einheimische Gehölze (in Anlehnung an den aktuellen Gehölzbestand) verwendet werden (s. Pflanzlisten 1 und 3). Dabei ist darauf zu achten, dass die Neuanpflanzungen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen, um als funktionelle Leitstruktur für Fledermäuse zu dienen.

Folgende Qualitätsbestimmungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Laubbäume I., II. und III. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400-500 cm, Kronenbreite 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.

Folgende Anforderungen gelten beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Bäume im Straßen- und Gehwegbereich sind in offenen Pflanzstreifen mit einer Pflanzgrube von mindestens 12,0 m³ Rauminhalt zu pflanzen. Auf Plätzen und in anderen Bereichen mit intensivem Fußgängerverkehr sind ausnahmsweise befestigte Baumscheiben zulässig.
- Mindesttiefe der Pflanzstreifen ist 1,5 m (das Netto-Maß nach Abzug aller Rückenstützen und sonstigen Einbauten)

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Zur Ausgestaltung der Dächer sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

1.1.2 Module von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind so anzubringen und auszurichten, dass von ihnen keine Blendwirkung für die Umgebung ausgeht.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vollständig einzuhausen oder zu begrünen.

3 Einfriedungen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abweichend von § 5 Abs. 6 Nr. 1 der „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der LH Wiesbaden sind Einfriedungen von Sport- und Freizeitanlagen als Ballfang- und Übersteigschutz und Einfriedungen von Saunaanlagen als blickdichter Sichtschutz bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.
Einfriedungen von Sport- und Freizeitanlagen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall oder Gabionen) ausgebildet sein und nicht als solche wirken.

4 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Zulässig sind maximal 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m und 2 Hinweisschilder mit einer Größe von maximal 10,0 m².

Nicht zulässig sind farblich variierende, bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter, Lichtwerbeanlagen mit bewegtem Licht, Beachwings, Kundenstopper), Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).

C Kennzeichnung von Flächen und Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

1.1 Altablagerung „Holsteinstraße“

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Holsteinstraße“, die unter der Nummer 571/0002A im Altflächenkataster des Umweltamtes verzeichnet ist. Bei der Fläche handelt es sich um Abbaugruben einer ehemaligen Ziegelei, die bis Anfang der 80er Jahre verfüllt wurden. Im südöstlichen Bereich siedelte sich in einem Teilbereich - nach Verfüllung des Grubenabschnitts - bereits in den 70er Jahren eine Autoverwertung an.

In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) sind folgende Eintragungen vorhanden:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	414.000.070-002.292	Konrad-Adenauer-Ring 55	AL Holsteinstraße
2	414.000.070-001.471	Erlenweg 8	Baubetriebshof
3	414.000.070-001.744	Erlenweg 7-9	Chemiefabrik
4	414.000.070-000.053	Steinberger Straße 16	AL "Rheinhöhe"

Daher wird diese Fläche als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB) gekennzeichnet.

Für das Plangebiet wurden folgende Gutachten erstellt:
- Vorgutachten zu Baugrund und Gründung als Basis für die Vorplanung im Rahmen des Vergabeverfahrens, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, 04.06.2018
- Geotechnisches Hauptgutachten - Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Zwecke der abfalltechnischen Voreinstufung und zur Gefährdungsabschätzung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, 15.05.2020
- Sickerwasserprognose, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, 28.04.2021

Eine Gefährdung des Menschen oder des Grundwassers ist durch die Altablagerung aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.
Wegen der Altlastenproblematik sind voraussichtlich besondere Maßnahmen zum Arbeitsschutz bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen notwendig. Es wird deshalb empfohlen, gemäß der DGUV-Regel 101-004 einen entsprechenden Arbeitsschutzplan auszuarbeiten und diesen rechtzeitig vor Baubeginn mit dem dafür zuständigen Fachdezernat beim RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, abzustimmen. Dieser abgestimmte Arbeitsschutzplan sollte dann auch Bestandteil der Ausschreibung bzw. der Vergabeunterlagen werden.

2 Nachrichtliche Übernahme

Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

D Hinweise

1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

2 Bodendenkmäler

Da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist eine archäologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig.
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 HDSchG ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung

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

Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (N<=3, GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltenden Straßen und Verkehrswege sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16,0 t sowie eine Achslast von 10,0 t anzunehmen. Diese Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr).

4 Schutz- und Entwicklung von Gehölzen 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.

Ersatzpflanzungen bei Abgang von zum Erhalten festgesetzten Bäumen sollten gleichwertig gemäß Ziffer A 10.5 Qualitätsbestimmungen und gemäß Ziffer E Pflanzliste durchgeführt 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 1989; ist zu beachten.

Zur Begrünung der Freiflächen wird auf die Regelung des § 8 HBO - Grundstücksfreiflächen, Kinderspielplätze verwiesen.

5 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.
Außerdem sollten die Sichtschutzwände mit Gehölzen beziehungsweise mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

6 Artenschutz

Zur Verbesserung von Lebensräumen für Insekten sollen im Bereich der dachbegrünten Flächen zusätzlich Strukturen, wie Sandlinsen, Schotterbeete, temporäre Wasserflächen und Totholz als Strukturelemente eingebaut werden.

Spiegelnde und großflächige, transparente Gebäudeteile sind mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wird im Bedarfsfall auf die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 08.11.2021 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

7 Leitungsschutz

Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6,0 m bzw. jeweils 3,0 m beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,5 m ausreichend befestigt sein.
Des Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,5 m von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten.

Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstücksparzellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden. Rechtsgrundlage: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige, Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60, allgemein anerkannte Regeln der Technik.

8 E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Bezüglich E-Mobilität wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwiesen.

Gemäß § 7 GEIG sind bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügen, dafür zu sorgen, dass jeder fünfte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

Nach § 4 GEIG umfasst die erforderliche Leitungsinfrastruktur eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz und die erforderlichen Schutzelemente.

9 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

10 Starkregenereignisse

Bei der Berechnung von Rückhaltevolumina und der Freiflächengestaltung/-planung sind künftige Starkregenereignisse stärker zu berücksichtigen. Über den im Rahmen des Entwässerungsantrags zu führenden Überflutungsnachweis (für 30-jährige Wiederkehrwahrscheinlichkeit) hinaus, sind hierbei auch die Abflusswege für Regenereignisse bis zu einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren zu betrachten.

11 Bodenaushub

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. 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.

12 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden (u. a. Baumschutzsatzung) sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

13 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die Bestimmungen der „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der LH Wiesbaden vom 29. März 1979 zu beachten.

14 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

15 Nachbarrecht

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

E Pflanzliste

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Pyrus in Sorten	Birne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schmalkronige Mehlbeere
Ulmus pumilla	Sibirische Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

2 Obstbäume

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

4 Laubziergehölze

5 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

5.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

5.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	08.11.2018
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	14.12.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	19.11.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom	02.12.2019
bis einschließlich	10.01.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung / Bürgerinformationsveranstaltung am	26.11.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	11.04.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	19.04.2022
bis einschließlich	18.05.2022
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	15.12.2022

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

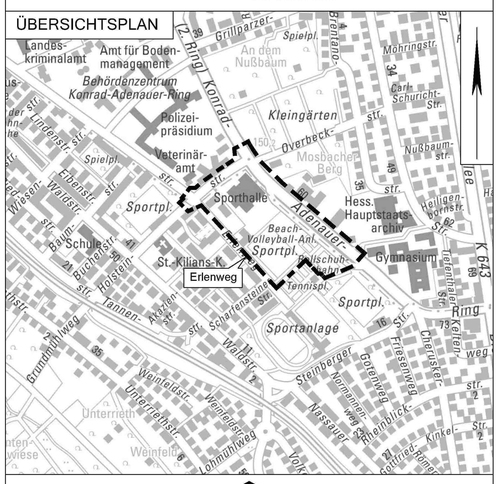
Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 19. Mai 2023 (L.S) gez. Mende
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2023 in Kraft getreten.

Wiesbaden, den 01.06.2023 (L.S) gez. C.Huber-Braun
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan "Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe"

im Ortsbezirk Biebrich

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“ wird der bestehende Plan nach dem Hessischen Aufbaugesetz, (HAG)-Plan „1959/5 „Mosbacher Berg“ teilweise überplant. Im Überschneidungsbereich gelten nach Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe".