

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplanentwurf

## "Östlich der Mainzer Straße und der Paulinenstraße – 2. Änderung: Bereich St. Josefs-Hospital"

in Wiesbaden

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den Flächen für Gemeinbedarf sind durch Planeintrag festgesetzt. Dachaufbauten sind in Form erforderlicher technischer Anlagen (Aufbauten) als Ausnahme zulässig. (§ 16 (6) BauNVO)

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- 2.2 Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- 2.3 Gebäudegruppen innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind mit seitlichem Grenzabstand auch über 50 m Länge zulässig.

#### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 Tiefgaragen in den Flächen für Gemeinbedarf sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich des Südflügels zulässig, dabei ist die GRZ entsprechend 2.1 einzuhalten
- 3.2 Soweit eine Befestigung für Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundsücksfreiflächen erforderlich ist, sind

diese so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.)

Auf diese Befestigungen in versickerungsfähiger Form kann verzichtet werden, wenn betriebliche Belange entgegenstehen.

#### **4. Flachdachbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach und geneigten Dächern bis 20° Neigung mit einer Grundfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Ausnahmsweise können max. 20 % der Dachfläche auch als begehbare Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.

#### **5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**

##### 5.1 Lärmschutzvorkehrungen

Der geplante Wirtschaftshof ist durch eine 4m hohe Lärmschutzwand gegen die entlang der Humboldtstraße und der Beethovenstraße angrenzende Nachbarschaft schalltechnisch abzuschirmen.

##### 5.2 Die geplante Tiefgarage ist an ihrer West- und Ostseite schalltechnisch abzuschliessen.

#### **6. Verwendung von Niederschlagswasser nach § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. §87 (2) 3 HBO**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität ist ein Sicherheitsüberlauf in den Straßenkanal möglich.

## **II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN ( § 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachform**

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes sind nur Walmdächer zulässig.

## 1.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind hinsichtlich Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Bei Gebäudelängen über 40m ist die Fassade durch Versprünge oder Versätze zu gliedern.

Als Materialien sind Ziegel und Klinker sowie artverwandte Materialien zulässig.

Die Fassade des Südflügels ist im Sockelgeschoss in dunkelbraunen bis rotbraunen Farben, die weiteren Fassadenteile und Fassaden der anderen Gebäude sind in hellen, ockerfarbenen bis rötlich-braunen Tönen zu gestalten.

## 1.3 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

# III HINWEISE

## 1. **Meldungen von Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

## 2. **Schutz gegen Fluglärm**

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

## 3. **Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden – Erbenheim) nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 14.01.1981**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse / Traufhöhe überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

#### 4. **Maßnahmen zum Wasserhaushalt**

Gem. § 51 (3) HWG (Hessisches Wasser Gesetz) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Information.

5. Durch logistische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Abgasbelastung durch den Anlieferverkehr sowohl für die Anwohner als auch für die Patienten minimiert wird.