

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

“EHEMALIGE HAUPTPOST – 2. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das Baugebiet MK 1 gilt:
Einzelhandelsbetriebe sind nördlich der Planstraße 3598 (Baufeld Nutzungsabgrenzung OK TH 135 ü. NN) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
Für das Baugebiet MK 2 gilt:
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Für das Baugebiet MK 3 gilt:
Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 2000 m² sind zulässig, wobei die Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebes 800 m² nicht überschreiten darf.
- 1.2 Für alle Baugebiete gilt:
Vergnügungsstätten können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn keine erheblichen städtebaulichen Nachteile oder Belästigungen der Umgebung zu erwarten sind. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 Für das Baugebiet MK 2 gilt: Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.
- 1.4 Aus technischen Gründen sind Abweichungen von der als zwingend festgesetzten Höhe bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise

- 2.1 Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise „a“. In der abweichenden Bauweise „a“ dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen auch über 50 m hinaus in beliebiger Länge errichtet werden.

3. Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen; nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Nicht unterbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen in den Baugebieten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 4.2 32 % der überbauten Flächen sind extensiv und 13 % intensiv zu begrünen. Alternativ zur Begrünung ist die Pflanzung von einheimischen Einzelbäumen möglich (1 Baum je 100 m² mit Stammumfang 30 - 35 cm in mindestens je 2,25 m² Baumscheibe auf 0,9 m Substrat bzw. 1 Baum je 300 m² extensive Dachbegrünung). Die Anzahl von anrechenbaren Einzelbäumen in Pflanzgefäßen ohne einen natürlichen Bodenanschluss beträgt max. 35 Stück.
- 4.3 Auf den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mindestens 80 % der Flächen mit standortgerechter Vegetation zu begrünen.
- 4.4 Auf den zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 4.5 In der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrinsel) ist parallel zum MK 1 und MK 2 an der Biebricher Allee sowie auf der Seite der Biebricher Allee zwischen dem Kaiser-Friedrich-Ring und der Straße „Am Landeshaus“ und in dem parallel zu MK 3 verlaufenden Teil der neuen Erschließungsstraße je laufende 12 m ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind 2 m breite oder 25 m² große, begrünte und unversiegelte Baumstreifen anzulegen. Dies gilt nicht für Bereiche mit Ein- und Ausfahrten. Die Maßnahmen werden dem Gebiet MK 3 als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 4.6 Bei den festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Pflanzenlisten im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 5.1 Wohnräume dürfen in zur Biebricher Allee gelegenen Außenwänden keine Öffnungen aufweisen.
- 5.2 Gebäudefassaden, die entlang der Biebricher Allee liegen oder sich an einer Seitenstraße zur Biebricher Allee befinden, sowie das geplante Eckgebäude an der Biebricher Allee/Kaiser-Friedrich-Ring sind, sofern sie "schützenswerte Räume" im Sinne der DIN 4109 enthalten, mit einer resultierenden Fassaden-schalldämmung von mindestens 40 dB(A) auszustatten.
- 5.3 Beherbergungsräume, die höchstens 15 m von einer gedachten Fläche entfernt liegen, die senkrecht auf der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Biebricher Allee oder der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Kaiser-Friedrich-Rings steht, müssen jeweils mit einer Belüftungsanlage ausgestattet werden, die geeignet ist, die erforderliche Frischluftzufuhr sicherzustellen. Vorhandene Fenster müssen geschlossen gehalten werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 HBO

- 1. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu wählen bzw. die Abfallbehälter sind optisch so abzustimmen, dass sie das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen können. Erforderliche Entlüftungsanlagen sind so in die Umgebung einzubinden, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen können.
- 2. Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.

HINWEISE

1. **Archäologische Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. **Bepflanzung**

Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, anzuwenden. Die Merkblätter Nr. 68 „Straßenbäume“ der Landeshauptstadt Wiesbaden - Grünflächenamt- sowie die Pflanzlisten im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.

3. **Leitungen**

Die das Plangebiet durchlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Änderungen sind mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen. Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchzuführen.

4. **Kampfmittelüberprüfung**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

5. **Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) und Hinweise auf weitere Altlasten**

Im Geltungsbereich ist eine Altlast gekennzeichnet. Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich nicht überprüfte Einträge in der Altflächendatei der Stadt Wiesbaden (Nr. 589/0278B und 589/1770B) sowie im Altflächeninformationssystem des Landes Hessen (Nr. 414000050001254). Während Bodenarbeiten ist daher eine angemessene gutachterliche Kontrolle hinsichtlich tatsächlicher Belastungen und deren räumlichen Ausdehnung erforderlich. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen unverzüglich anzuzeigen.