

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„SÜDLICH DER FRIEDRICH-LIST-SCHULE“

IM ORTSBEZIRK SÜDOST

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Hess. Bauordnung (HBO) Oktober 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

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

Im Plangebiet 1 sind nur Produktion- und Lagergebäude mit Büro- und Sozialräumen zulässig.

Im Plangebiet 2 sind nur Bürogebäude zulässig.

Die innerhalb der Baufelder zulässigen Nutzungen werden geschossweise über die Darstellung im Plan geregelt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Plangebieten 1 und 2 wird die GFZ auf 1.0 festgesetzt. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Obergrenze von 1.0 auf 1.2 überschritten wird, wenn die verkehrliche Erschließung gesichert ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan) und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen. In die Berechnung der GFZ sind Nichtvollgeschosse einzubeziehen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Plangebieten 1 und 2 wird die GRZ auf 0.5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % wird zugelassen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die nach Satz 2 zulässige Überschreitung der GRZ nochmals geringfügig überschritten wird, höchstens jedoch bis zu der Kappungsgrenze von 0.8.

2.3 Bauhöhen

Es werden folgende maximal zulässige Bauhöhen festgesetzt:

Baufeld 1a und 1b: 14.50 m

Baufeld 3: 14.00 m

Baufeld 4: 17.50 m

Baufeld 5: 3.50 m

Die zulässige Bauhöhe im Baufeld 2 wird zwingend auf 125,20 m ü. NN (OK Fußboden der obersten Parkdeckebene) festgesetzt.

2.4 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser können die zugelassenen Bauhöhen ausnahmsweise überschreiten.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Bauhöhen sind Oberkante Gehweg im Bereich der Zufahrten. Sie sind im Plan dargestellt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise **a** sind auch Gebäudelängen von über 50 m bis maximal 75 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Es sind die Abstandsflächenregelungen des §6 HBO anzuwenden. Davon ausgenommen ist die an der Nord- und Ostseite mit einer Baulinie festgesetzte Parkpalette im Plangebiet 1. Dort ersetzt die Baulinie das Abstandsmaß.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze, sowie Rampen zu Tiefgarage und Parkdecks sowie Überdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

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

- 5.1 Die im Plan dargestellten Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei der Neuanlage von Grünflächen sind ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind 70 % der Fläche mit folgenden Gehölzen und Baumarten zu bepflanzen:

Laubbäume:

Mindeststammumfang 16/18cm in 1,0 m Höhe

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Walnuss (<i>Juglas regia</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Trauben-kirsche (<i>Prunus padus</i>)	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
Stil-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Zierapfel (<i>Malus hybriden</i>)

Sträucher:

Felsenbirne (<i>Ametanchier ovalis</i>)	Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus laevigata/monogyna</i>)	Pfaffenhütchen * (<i>Euonymus europaea</i>)
Liguster * (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Heckenkirsche * (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Weichselkirsche (<i>Prunus mahaleb</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	Salweide (<i>Salix capraea</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

(*) = giftige Gehölze

- 5.2 Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, sind dauerhaft zu unterhalten und im Bedarfsfall durch einen Ersatzbaum gemäß obiger Liste zu ersetzen.

6. Immissionen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

In den Plangebieten 1 und 2 sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten:
tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

B Auf Landesrecht beruhende Regelungen nach § 9 (4) BauGB i. Vbd. mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.

2. Begrünung der Flachdächer / Tiefgarage / Stellplätze

2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer

Die Dächer der Baufelder 1 a, 1 b und 5 sind jeweils zu 60 % zu begrünen. Die Flachdächer sind dabei mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

2.2 Tiefgarage

Das Dach der Tiefgarage ist zu 100% zu begrünen. Die Erddeckung der Tiefgaragenbegrünung darf 40 cm nicht unterschreiten.

2.3 Stellplätze

Bäume, die im Plan im Bereich der Stellplätze gekennzeichnet sind, sind zu pflanzen.

3. Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

4. Verwendung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet 1 ist das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist.

5. Stellplätze für Abfallbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder, außerhalb der Gebäude, mit Mauern im Material der Hauptgebäude oder mit Zäunen und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mind. 160 cm betragen und bei sonstigen Behältern mind. 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

6. Werbeanlagen § 81(1) HBO

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.
- 6.2 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, max. bis zu 5m Höhe über Straßenniveau, angebracht werden (EG-Bereich). Sie dürfen in ihrer Höhe 0,5 m und in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen.
- 6.3 Im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 6.4 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.
- 6.5 Werbeanlagen in grellen Farben, selbst leuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.
- 6.6 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C Hinweise

1. Flächen für die Feuerwehr

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

Wenn der 1. und 2. Fluchtweg baulich umgesetzt werden, kann auf das Erfordernis der Anleiterbarkeit verzichtet werden.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,50 m betragen. Die Blockinnenbereiche müssen für die Feuerwehr befahrbar sein.

Die Zuwegungen zugunsten der Feuerwehr müssen das ganze Jahr hindurch erkennbar und befahrbar sein (Achslast mindestens 10 t).

2. Meldungen von Bodendenkmälern

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens.

Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind durch Gutachten auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, in der jeweils gültigen Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten.

4. Kampfmittel

Im Bereich der Rahmenplanung „Mainzer Straße“ befanden sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt Bombentrichter, die zum Teil als Bombenblindgängerverdachtspunkte gelten. Eine kartographische Erfassung dieser Verdachtspunkte liegt dem Bauaufsichtsamt vor. Im Einzelfall hat die für ein Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

5. Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöl- und Flüssiggaslageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteime vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung-VAwS vom 16.09.1993 (GVBl. 23/93,S.403) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.02.2004 (GVBl I, S.62) sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

6. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gemäß § 42 (3) Hessisches Wassergesetz 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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist. Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe sind nachweislich auszuschließen.

7. Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Stadt Wiesbaden: (Auszug)

7.1 Wiesbadener Bausatzung Zone D (Gestaltungssatzung)

7.2 Stellplatzsatzung

Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 01.06.1995

7.3 Fernwärmeanschluss

„Satzung über die Nutzung von Fernwärme (Fernwärmesatzung)“ der Stadt Wiesbaden vom 22.06.1994

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b BauGB 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)