

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Europaviertel - Südwestlich der George-Marshall-Straße"

im Ortsbezirk

Rheingauviertel-Hollerborn

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 479), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (§ 9 (1) BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

Im gesamten Planbereich wird Sondergebiet mit Zweckbestimmung - Verwaltung - festgesetzt.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse sind die Geschosse der Tiefgaragen nicht zu berücksichtigen.

Die Baulinien und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erkern, Hauseingängen, Treppenanlagen) um bis zu 2,0 m unter- und überschritten werden.

Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 in Verbindung mit § 9 (1) 25 a und b BauGB)

2.1 Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Je 3 ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, gemäß Pflanzliste unter Ziffer 9 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6 m² betragen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die im Bereich der Stellplatzanlagen bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

2.3 Alle Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen

Zulässig sind wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Herstellernachweis incl. Tragschicht übliche Bemessungsregen aufnehmen, wie:

- Porensteine,
- Splittfugenpflaster,
- Ökosteine.

Befestigungsmaterialien mit einem mindestens 30%igen Vegetationsanteil, wie:

- Rasengittersteine,
- Rasenfugenpflaster.

2.4 Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) einzugrünen. Dabei ist je laufenden Meter eine Pflanze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fußwege, mit Ausnahme der straßenbegleitenden Fußwege, sind versickerungsfähig auszubauen. Die maximale Breite darf 3,5 m nicht überschreiten.

4. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Fernwärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan kei-

ne besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

6. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen sind, ausgenommen erforderliche Wege, als Vegetationsflächen herzustellen bzw. dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des geplanten Grünsystems mit folgenden Funktionen:

- Verbindungselement zwischen dem internen Grünsystem und den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Landschaftsteilen bzw. Grünzügen,
- Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas.

Entlang der Waldstraße ist ein Sicherheitsstreifen (Grünfläche mit Niedrigbewuchs) festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

7.1 Auf den im Bebauungsplan außerhalb der Stellplatzflächen durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer 8 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verwendeten Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

7.2 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

8. Pflanzliste

8.1 Großkronige Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

8.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche - Obstbäume	Prunus avium

8.3 Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eing. Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stein-Weichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Salweide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Eibe	Taxus baccata
Wol. Schneeball	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

8.4 Wandberankungen

Clematis div. Spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera div. Spec.	Geißblatt
Parthenocissus div. Spec.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlangenknoterich

9. **Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

B. **AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hess. Bauordnung (HBO)**

1. **Baugestaltung**

1.1 Dächer

1.1.1 Dachformen

Die vorgeschriebene Dachform ist das Flachdach, Satteldach oder das Walmdach. Die Dachneigung darf 25 - 38 Grad betragen, dabei sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen. Sonderformen wie z. B. Pultdächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer

können als Ausnahme zugelassen werden. Bei Sonderformen kann ein geringerer Neigungswinkel als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.2 Dachüberstand

Der traufseitige Dachüberstand soll 30-50 cm, an den Giebelseiten max. 30 cm betragen, wenn privates Recht nicht entgegensteht.

1.1.3 Dachdeckung

Die Dacheindeckung soll aus anthrazitfarbenen Dachziegeln und anthrazitfarbenen Kunstschiefer, Betondachpfannen oder in Naturschiefer ausgeführt werden. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Zulässig sind auch Zinkeindeckungen sowie zinkfarbene Stehfalzeindeckungen.

1.1.4 Dachgauben

Zugelassene Formen für Dachgauben sind das Sattel- oder Schleppdach. Die Dachdeckung muss sich dem Material des Hauptdaches anpassen. Die max. Breite einer Gaube wird mit 2,00 m festgesetzt. Ihre Gesamtlänge ist auf 50% der Dachlänge zu begrenzen.

1.1.5 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den Neubauten grundsätzlich zulässig. In vorhandenen Gebäuden sind sie nur in der straßenabgewandten Dachfläche zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

2.1 Die Höhe der Einfriedung des Grundstücks des Bundeskriminalamtes wurde mit der Landeshauptstadt Wiesbaden geregelt. Demnach ist eine grundsätzliche Außenzaunhöhe von 1,5 m und in Ausnahmefällen von 2 m festgesetzt.

2.2 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis max. 1,50 m bzw. 2,00 m Höhe zulässig.

2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, ebenso Einfriedungen mit gefährdendem oberem Abschluss, wie z. B. Pfeilspitzen.

2.4 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

2.5 Folgende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. als Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- PKW-Stellplätze,
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen.

2.6 Art und Maß der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

2.6.1 Die Artenauswahl der Bäume und Sträucher für die zukünftigen Vegetationsflächen ist aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum vorzunehmen. Empfehlungen sind den Pflanzliste Ziffer A 8 zu entnehmen.

2.6.2 Nadelgehölze sind, mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) bei Neupflanzungen nicht zu verwenden.

3. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind in ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen oder ähnliches) unterzubringen und mit geeigneten Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behältnisoberkante liegen. Die Vorschriften der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 21.12.1984 sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen zu leiten.

Ausnahmsweise kann der Überlauf zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung nachweisbar durch den Bauherrn sichergestellt ist.

Das Zisternenwasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z. B. WC-Spülung, Waschmaschine etc.) sind zulässig.

2. Grundwasserschadensfall

Das Gelände liegt im Bereich eines bekannten LCKW ** -belasteten Grundwasserabstroms, vermutlich ausgehend von einer militärischen Altlast auf dem ehemaligen Standort Camp Lindsey. Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zuständige Wasserbehörde und führt die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durch.

Für den Fall vorgesehener Baumaßnahmen (z.B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von Baugruben, Grundwasserentnahmen und -nutzung, Grundwasserhaltung, Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation) sind jedoch rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

3. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

4. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 42 (3) HWG 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. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherrn sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

** Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW)

5. Fernwärme

Bei den Baumaßnahmen ist die Fernwärmesatzung der LH Wiesbaden vom 25. Juni 1994 zu beachten. Gemäß § 2 der Fernwärmesatzung sind die Errichtung und der Betrieb von Einzelfeuerstätten zur Beheizung von Gebäuden oder zur zentralen Warmwasserbereitung unzulässig. Das gleiche gilt für die Benutzung von elektrischer Energie zur Gebäudeheizung. Zur Versorgung der Gebäude mit Wärme oder Warmwasser ist der Anschluss an eine Wärmeerzeugungsanlage, die Fernwärme liefert, vorzusehen.

6. Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich als konstituierend dargestellten Gebäude sind historische Objekte, die die Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 HDSchG) begründen. Sie sind gemäß § 11 HDSchG zu erhalten, pfleglich zu behandeln und unter Berücksichtigung der im Rahmen der Einzelbetrachtung im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 HDSchG zu definierenden denkmalpflegerischen Anforderungen zu behandeln.

7. Archäologische Bodenfunde - (gemäß § 20 HDSchG)

Das ehemalige „Camp Lindsey“ unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG 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 HDSchG).

8. Bodenbelastungen/Altlasten

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

Auf dem Gelände des ehemaligen US-Camps Lindsey wurden zunächst im Auftrag der Stadt Wiesbaden, später im Auftrag der Grundstückseigentümerin Römerbad mbH (heute Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG)) orientierende und vertiefende umwelttechnische Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers zur Erkundung der Belastungssituation und Planung von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in mehreren Gutachten, die bis 1992 zurückdatieren, vor. Es gibt keine zu kennzeichnenden Flächen.

D. SONSTIGE HINWEISE

1. Beim Abbruch von Gebäuden ist auf Brutstätten von Vögeln oder von Fledermäusen zu achten und ggf. für Ausgleich zu sorgen. Das Amt für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt 8103- ist heranzuziehen.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 (1) 3 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen

anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach DIN 18915 ist die Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen. Zur Schonung der Deponien und zur Erdmodellierung sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdaushub aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.