

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN-ENTWURF
WIESBADEN - MAINZER STRASSE, BEREICH A**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZ-
BUCH (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORD-
NUNG (BAUNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

- 1.1.1 Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.
- 1.1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.3 Nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB ist in der straßenbegleitenden viergeschossigen Bebauung in den beiden oberen Geschossen nur Wohnen zulässig.
- 1.1.4 In Gebäuden in den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

1.2 MK Kerngebiet nach § 7 BauNVO

1.2.1 MK-1

- 1.2.1.1 Vergnügungsstätten sind mit § 1 (7) Nr.2 BauNVO im Erdgeschoß nicht zulässig.
- 1.2.1.2 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden gemäß § 1 (5) nicht zugelassen.
- 1.2.1.3 Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2.2 MK-2

- 1.2.2.1 Vergnügungsstätten sind mit § 1 (7) Nr.2 BauNVO im Erdgeschoß nicht zulässig.
- 1.2.2.2 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2.2.3 Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2.2.4 Gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO sind mindestens 10 % der zulässigen Geschosßfläche für Wohnungen zu verwenden. Diese sind mit § 9 (3) BauGB oberhalb des 2. Obergeschosses nachzuweisen.

1.3 SO Sondergebiet Verwaltung nach § 11 BauNVO

- 1.3.1 Büro und Verwaltungsgebäude sind zulässig.
- 1.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.
- 1.3.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3.4 Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO

2.1. Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2), (3) und (4) BauNVO und § 18 BauNVO

Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende traufseitige Außenwandhöhen nicht überschritten werden:

Tabelle 1:

bei I	Geschoß	5,0	m
bei II	Geschossen	7,0	m
bei III	Geschossen	10,5	m
bei IV	Geschossen	14,0	m
bei V	Geschossen	17,5	m
bei VI	Geschossen	21,0	m
bei VII	Geschossen	24,0	m
bei VIII	Geschossen	28,0	m
bei IX	Geschossen	31,0	m
bei X	Geschossen	35,0	m

Aus technischen, funktionalen oder architektonischen Gründen können die Höhen in Tabelle 1 ausnahmsweise überschritten werden; jedoch maximal bis zu den Höhen der Tabelle 2

Tabelle 2:

bei I	Geschoß	6,0	m
bei II	Geschossen	9,5	m
bei III	Geschossen	13,0	m
bei IV	Geschossen	16,5	m
bei V	Geschossen	20,0	m
bei VI	Geschossen	23,5	m
bei VII	Geschossen	27,0	m
bei VIII	Geschossen	30,5	m
bei IX	Geschossen	34,0	m
bei X	Geschossen	37,5	m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberfläche der angrenzenden Straßen oder Fußwege.

(Die Traufhöhe bezeichnet den traufseitigen Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.)

- 2.2 Ist die Geschossigkeit zwingend festgeschrieben, so können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist oder wenn die Grundstücksverhältnisse die Realisierung der vorgeschriebenen Geschossigkeit nicht zulassen.
- 2.3 Zulässige Geschoßflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2, § 20 und § 21a (4) BauNVO.
- 2.3.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Kellergeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.
- 2.3.2 Im Bauquartier Welfen-/Wettiner-/Salierstraße und Gustav-Stresemann-Ring kann die Abgrenzung des Maßes der der baulichen Nutzung von GFZ 2,0 zu GFZ 1,5 ausnahmsweise nach Süden verschoben werden, wenn
- die dadurch ermöglichte Anordnung der Baukörper städtebaulich vertretbar und unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
 - die für den Gesamtbereich zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO**
- 3.1 In den mit abweichender Bauweise (a1) festgesetzten überbaubaren Flächen können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsflächen gemäß HBO) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.
- 3.2 In den mit abweichender Bauweise (a2) festgesetzten überbaubaren Flächen ist innerhalb der Bauflächen die vordere, rückwärtige und seitliche Grenzbebauung zwingend.
- 3.3 Gem. § 23 (2) BauNVO ist ein Zurückweichen von der Baulinie zulässig, um Gebäudelängen über 30 m straßenseitig zu gliedern. Gefordert wird im Abstand von ca. 30 m ein Rücksprung von ein bis zwei Metern Tiefe und mindestens drei Metern Breite. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 3.4 Tiefgaragen mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung können eine Baugrenze mit Bauteilen mit Bauteilen von max. 5,00 m Breite ausnahmsweise um max. 0,50 m überschreiten.
- 4.1. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 1 (7) BauNVO**
- 4.1.1 Im Geltungsbereich sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.
- 4.1.2 In nicht an den Erschließungsstraßen liegenden Abschnitten können Besucherparkplätze auch unter auf Stützen stehenden Gebäudeteilen angeordnet werden.
- 4.1.3 Bei Gemeinbedarfsflächen sind Ausnahmen möglich.
- 4.2. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**
- 4.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) Satz 3 nicht zulässig.
- 4.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
- 4.2.3 Bei Gemeinbedarfsflächen sind Ausnahmen zulässig
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 5.1 G: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 5.2 GF1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt Wiesbaden und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner im Blockinnenbereich (Erschließung der Tiefgaragen)
- 5.3 GF2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt Wiesbaden und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner im Blockinnenbereich (Erschließung der Tiefgaragen) und der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 5.4 GF3: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt Wiesbaden und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 5.5 GFL: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt Wiesbaden, Fahrrecht zugunsten der Anwohner im Blockinnenbereich (Erschließung der Tiefgaragen) und Leitungsrecht zugunsten der ESWE Stadtwerke Wiesbaden AG und der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 5.5 L1: Leitungsrecht zugunsten der ESWE Stadtwerke Wiesbaden AG
- 5.6 L2: Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden

5.7 Die Wege auf den Wegerechten im Blockinnenbereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und mit einem Seitenstreifen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu versehen (s.a. Regelquerschnitt in der Begründung).
Bei hängigem Gelände sind Vorkehrungen gegen das Abschwemmen zutreffen. Die Wege sind ausreichend zu beleuchten.

5.8 Der Anschluß der Gehrechte an die öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, sowie an Wege auf Nachbargrundstücken muß regelgerecht erfolgen.

Die Höhenlage der Wege darf im Rahmen von Hochbaumaßnahmen aus gestalterischen und funktionalen Gründen mit dem Geländeprofil verändert werden.

5.9 Bei den Leitungsrechten sind 2 m beidseits der Mittelachse keine Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Die Wittelsbacherstraße, Salierstraße und Zähringerstraße sind als Anliegerstraßen anzulegen (s.a. Regelquerschnitt im Anhang zur Begründung).

6.2 Entlang der Salierstraße und der Wittelsbacherstraße sind beidseitig großkronige Straßenbäume (StU > 16/18 cm) im Abstand von 10 - 12 m zu pflanzen. Es sind Arten der Liste 1 zu verwenden.

6.3 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Von der Standortfestlegung der Baumreihen sind im Bereich bestehender oder notwendig geplanter Zu- bzw. Ausfahrten Ausnahmen zulässig.

6.4 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleenpflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleenpflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muß für Ergänzungspflanzungen vorgehalten werden.

6.5 Bei der Neuplanung von Leitungstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu den festgesetzten Baumstandorten und zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Grünanlage parallel zum Gustav-Stresemann-Ring

7.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln und zu pflegen. Für Gehölzanzpflanzungen sind überwiegend Arten der Listen 1 bis 3 zu verwenden.

7.1.2 Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je 2 m²) zu bepflanzen.

7.1.3 Je 400 m² Fläche ist mindestens 1 Laubbaum der Liste 1 oder 2 zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen dürfen bis zu 30 % nicht heimische Bäume, z. B. aus Liste 6, angepflanzt werden.

7.1.4 Statt Rasen sind Wiesen anzulegen.

7.1.5 Die Befestigung der öffentlichen Grünflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung der Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

7.2 Kinderspielplätze

7.2.1 Die festgesetzten Flächen sind gemäß DIN 18034 als Spielplätze für Kinder von 6 - 11 bzw. 12 - 17 Jahren auszubilden.

7.2.2 Zur Randeingrünung sind Gehölze der Liste 3 mit Ausnahme der mit * gekennzeichneten giftigen Gehölze zu verwenden.

7.2.3 Je 150 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum aus Liste 1, 2 oder 4 zu pflanzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen/öffentliche Grünflächen

8.1.1 Die als Wiese angelegten Flächen sind zweimal jährlich nicht vor Juli zu mähen. Das Mähgut ist erst nach Trocknung abzufahren.

8.1.2 Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

8.2 Sicherung von Oberboden

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Wohnungen an der Welfenstraße (MK(2)-Gebiet)

9.1.1 Für Wohnungen in Gebäuden an der **Welfenstraße** sind Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuräumen, bzw. zur **Welfenstraße** hin die Außenwandbauteile entsprechend der zu erwartenden Belastungen (s. Tabelle) gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu dimensionieren.

<u>Bereich</u>	<u>maßgebl. Außenlärmpegel</u>	<u>Lärmpegelbereich (gem. DIN4109)</u>
Mainzer Str.	> 75 db(A)	V
Welfenstr.	> 65 db(A)	IV

Entsprechend der Größe der Aufenthaltsräume und dem Anteil der Fenster an deren Außenwandfläche müssen für die Dimensionierung der Luftschalldämmung (Wände, Fenster, Rolladenkästen, Be- und Entlüftungseinrichtungen) die Tabellen 8 bis 10, und die Tabellen 5 und 40 des Beiblattes 1 der DIN 4109 angewendet werden.

9.1.2 Bei Nachweis geringerer Lärmbelastung bei günstigen Rahmenbedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

10.1 Mindestens 30 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je m²) zu bepflanzen.

10.2 Mindestens 50 % der unbefestigten gehölzfreien Fläche ist als Wiese anzulegen. Die Flächen sind zweimal jährlich nicht vor Juli zu mähen. Das Mähgut ist erst nach Trocknung abzufahren.

10.3 Je 150 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum (StU > 16/18 cm) aus Liste 1 oder 2 zu pflanzen.

10.4 Die Befestigung der Flächen ist nur zulässig, soweit dies durch die Nutzung der Flächen unbedingt erforderlich ist (z. B. notwendige Ein- und Ausfahrten, Zugänge, etc.). Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).

11. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

- 11.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Ausnahmsweise können max. 20 % der Dachfläche auch als begehbare Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.
- 11.2 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind flächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 5 zu verwenden. Wandflächen in einer Mindesthöhe von 5 m über Gelände und über mindestens einem mit Öffnungen gegliederten Vollgeschoß können von dieser Regelung ausgenommen werden.
- 11.3 Flächen auf Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichthöhe der Substratauflage beträgt 60 cm. Zulässig sind Pflanzflächen und Wege in wassergebundener Decke. Die Wandflächen der Ein- und Ausfahrten sind mit Rankpflanzen der Liste 5 zu begrünen.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGB UND § 87 HBO

1. Anordnung von Gebäudesockel und Geschoßebene

- 1.1 Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschoßebenen sind aufeinander abzustimmen.
- 1.2 Der Gebäudesockel darf max. 60 cm über das durchschnittliche Straßenniveau herausragen.
- 1.3 Aus technisch-funktionalen Gründen ist ausnahmsweise ein Sockel von bis zu einem Meter zulässig

2. Dachform

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° zu verwenden. Bei den Wohngebäuden in den Blockinnenbereichen sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis maximal 30° zulässig.
- 2.2 Staffelgeschosse müssen umlaufend mind. 1 m hinter die Fassade zurückspringen. Wenn zwingende städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, sind Ausnahmen zulässig.

3. Fassaden

- 3.1 Dunkle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenoberfläche) zu verwenden. Bei Gebäuden bzw. Geschossen mit Wohnnutzung sind die Wandflächen überwiegend geschlossen auszubilden. Die Gebäudefronten sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen (siehe auch Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Zone D).

4. Einfriedungen

- 4.1 Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig. Im Blockinnenbereich sind Einfriedungen als offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Von den angelegten Fußwegen (Gehrechte) ist mindestens 3 m Abstand zu halten.
- 4.2 Wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, sind aufgrund funktionaler Erfordernisse straßenseitige Einfriedungen und Einfriedungen im Blockinnenbereich mit größeren Höhen als in 4.1 festgesetzt ausnahmsweise zulässig.
Die Einfriedungen sind möglichst nahe am Gebäude zu errichten und der Vorbereich zu begrünen.

5. Grundstücksfreiflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO

5.1 Grundstücksfreiflächen

- 5.1.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche, für die nicht bereits anderweitige Grünfestsetzungen getroffen sind, sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je m²) zu bepflanzen.
- 5.1.2 Mindestens 50 % der unbefestigten, gehölzfreien Fläche ist als Wiese anzulegen.
- 5.1.3 Je 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Baum (StU > 16/18 cm) der Listen 1 oder 2 zu pflanzen. Hierbei soll von Straßen und Gehwegleuchten ein ausreichender Abstand eingehalten werden.
- 5.1.4 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, soweit dies durch die Nutzung dieser Fläche unbedingt erforderlich ist (z. B. notwendige Ein- und Ausfahrten, Zugänge, etc.). Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke).
- 5.1.5 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind ausschließlich Laubgehölze zu pflanzen (lt. Pflanzenlisten Nr. 1 bis 3).
- 5.1.6 Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Grundschule

- 5.2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % von der Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen. Der Schulhof ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

6. Standplätze von Müllbehältern § 87 (1) Nr. 3 HBO

- 6.1 Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material des Hauptgebäudes oder mit Zäunen und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.

7. Zulässigkeit von Außenantennen gemäß § 87 (1) Nr. 1 HBO

- 7.1 Parabolantennen sind in für die Öffentlichkeit nicht sichtbaren Bereichen zulässig und dürfen den maximalen Durchmesser von 60 cm nicht überschreiten.

8. Werbeanlagen § 87 (1) HBO

- 8.1 Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:
- 8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.
- 8.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG, max. bis zu 5 m 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 mehrere Anlagen. Die Gestaltung ist mit dem architektonischen Erscheinungsbild abzustimmen (Gestaltungsfibel).
- 8.4 Im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 8.5 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.
- 8.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.
- 8.7 Ausnahmen sind zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

9. Wärmeversorgung § 87 (2) Nr. 2 HBO

- 9.1 Das Baugebiet muß an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Das Betreiben von offenen Kaminen als Zusatzheizung ist ausgeschlossen.
Weiteres regelt die jeweils gültige Fernwärmesatzung der Stadt Wiesbaden.
- 9.2 Ausnahmen werden durch die „Satzung über die Nutzung von Fernwärme“ der Stadt Wiesbaden geregelt.

10. Ordnungswidrigkeiten § 82 (1) Nr. 19 HBO

- 10.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 82 (1) Nr. 19 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt.
- 10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 (3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

C. HINWEISE

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

1. Wiesbadener Bausatzung - Zone D (Gestaltungssatzung)
 - 1.1 Stellplatzsatzung
„Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl--der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 01.06.95
 - 1.2 Baumschutzsatzung
Es gilt die „Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden“ vom 17.05.1990 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbestände und Vegetationsflächen).
2. Einschränkungssatzung
„Satzung über die Einschränkung der Herstellungspflicht für Stellplätze und Garagen im Gebiet der südlichen Mainzer Straße“ vom 14.03.1991
3. Fernwärmeanschluß
„Satzung über die Nutzung von Fernwärme (Fernwärmesatzung)“ der Stadt Wiesbaden

Flächen für die Feuerwehr

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

Vorab folgende Hinweise:

bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m (i.d. Regel bei 3-geschossiger Bebauung) sind noch keine Voraussetzungen für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen verpflichtend (oder alternativ Fluchttreppenhäuser). Bei höheren Gebäuden sind für Hubrettungsfahrzeuge Aufstellflächen nach DIN 14090 zu schaffen.

Meldungen von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 29 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

Gestaltungshinweise Straßenflächen

Der Kreuzungsbereich Welfenstraße/Salierstraße und die Einmündung der Wittelsbacherstraße in den Stresemann-Ring sollten verkehrsberuhigt ausgebildet werden (Aufpflasterung/Verengung), ebenso die Straßenübergänge der im Blockinneren geführten Fußwege (Gehrechte).

(s.a. Regelquerschnitte Wittelsbacherstraße, Salierstraße und Zähringerstraße - Anhang zur Begründung)

Im Bereich des Sondergebietes Verwaltung sind die besonderen Sicherheitsinteressen der Verwaltungen bei der Ausbauplanung der Straßen zu berücksichtigen.

Gashochdruckleitung

Von der in der Salierstraße liegenden Gashochdruckleitung ist für Gebäude in der Regel ein Abstand von 10 Metern einzuhalten. Ausnahmeweise kann der Abstand auch unterschritten werden. Bauliche Schutzvorkehrungen sind mit der ESWE - Stadtwerke Wiesbaden AG abzustimmen.

Mietergärten

Beim Einrichten von Mietergärten muß sichergestellt sein, daß an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Spielgeräte

Beim Aufstellen von Spielgeräten muß sichergestellt sein, daß an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgten im Winter 1993/1994 auf Flächen des Bebauungsplanes Mainzer Straße - Bereich A -, auf denen Kontaminationen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen durch die bisherigen Nutzungen vermutet werden, orientierende umwelttechnische Bodenluft- und Bodenuntersuchungen. Die Ergebnisse hieraus liegen als Gutachten vor.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und der Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen führten, sind der Begründung des Bebauungsplanes, insbesondere der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" (Spalte 4), zu entnehmen. In der Anlage (Spalte 1) sind zusätzlich Flächen aufgeführt, die Kontaminationen des tieferen Untergrundes aufweisen; eine Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt nicht, weil eine unmittelbare Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nicht zu befürchten ist.

Allen Beurteilungen liegen Erkenntnisse im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrunde. Daher sind in nachgeschalteten Verfahren die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten. Dabei sind für Bereiche sehr sensibler Nutzung besondere Anforderungen an die Qualität von Böden zu stellen. Dies gilt insbesondere für Schulen, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze etc. Relevante und jeweils aktuelle nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden sind heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Auf Altlastenverdachtsflächen sind Altlastenfeststellungsverfahren durchzuführen. Es besteht die Notwendigkeit standortbezogener tiefergehender Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hierzu bedarf es der Einschaltung des Wasserwirtschaftsamtes als technische Fachbehörde des Regierungspräsidiums.

Bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 ist nicht automatisch auf eine (Schad-)Stoff-Freiheit des Untergrundes im Sinne des Wasser- bzw. Abfallrechtes zu schließen. Die Begründung enthält daher relevante Hinweise auf Vorschriften/Bestimmungen anderer Rechtsbereiche (insbesondere Wasser-/Abfallrecht). Festgestellte Überschreitungen von einschlägigen Orientierungswerten, die derzeit im Wasser- und Abfallrecht angewandt werden, sind in den Spalten 1 und 2 der als Anlage zur Begründung beigefügten Tabelle (Anlage) aufgeführt. Auf absehbare weitere Maßnahmen in den Bereichen Wasser- bzw. Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

Ebenfalls enthalten sind hier orientierende Hinweise auf eine abfallrechtliche Handhabung von Aushubmaterial (Spalte 2).

Grundwasser

Mögliche Grundwasserkontaminationen sind im Plangebiet (Bereich A) nicht untersucht, da der Kenntnisstand für eine Durchführung derartiger Untersuchungen bisher nicht ausreichend ist. Daher sind Aussagen über ein mögliches Erfordernis von Maßnahmen zur Grundwassersanierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Aus dem Umfeld des Plangebietes sind Grundwasserkontaminationen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis etwa 600 µg/l bekannt. Die dort bekannten Grundwasserflurabstände liegen bei etwa 12 bis 15 m.

Anmerkung

Im Bereich des Bebauungsplanes befanden sich nach alten Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt Flakstellungen und Bombentrichter, die zum Teil als Bombenblindgängerverdachtspunkte galten. 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.

Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/113/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange nach Anfrage und Zustimmung zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Erhebung von Gebühren verbunden.

Beteiligung des Gesundheitsamtes

Bei Baumaßnahmen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist das Gesundheitsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen.

Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, bei der Entwässerungsplanung dem modifizierten Trennsystem den Vorzug zu geben, d.h.:

- separate Ableitung des häuslichen/gewerblichen Abwassers und des verschmutzten Niederschlagswassers in die Klärwerke
- Auffangen von sauberem Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und Terrassen) in Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung).

PFLANZLISTEN

Liste 1: Straßenbäume

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia Cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Mehlbeere	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Platane	Platanus x acerifolia

Liste 2: Laubbäume für öffentliche und private Grünanlagen

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

Liste 3: Sträucher für öffentliche und private Grünanlagen

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata/monogyna
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Liguster *	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
(*) = giftige Gehölze	

Liste 4: Obstbäume (Hochstämme)

Zwetschen/Mirabellen:

Mirabelle von Nancy
Hauszwetsche

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm
Winterrambour
Jacob Lebel
Schafnase
Weißer Winterkalvill
Brettacher

Birnen:

Alexander Lucas
Gute Graue
Clapps Liebling
Schweizer Wasserbirne

Liste 5: Kletterpflanzen

Waldrebe
Efeu
Wilder Wein
Kletterrosen
Knöterich
Geißblatt
Pfeifenwinde
Glycine
Kletterhortensie
Baumwürger
Wilde Rebe

Clematis - Wildarten und Hybriden

Hedera helix
Parthenocissus spec.
(Rosen in Sorten)
Polygonum aubertii
Lonicera spec.
Aristolochia durior
Wisteria sinensis
Hydrangea petiolaris
Celastrus orbiculatus
Vitis spec.

Liste 6: Nicht heimische Gehölze

Fächer-Ahorn
Silber-Ahorn
Roßkastanie
Trompetenbaum
Baumhasei
Blut-Buche
Ginkgo
Blasenbaum
Tulpenbaum
Blauglockenbaum
Japanische Kirsche
Säulen-Eiche
Trauerweide
Perlschnur-Baum
Eibe

Acer palmatum
Acer saccharum
Aesculus hyppocastanum
Catalpa bignonioides
Corylus colurna
Fagus sylvatica "Atropunicea"
Ginkgo biloba (männlich)
Koelreuteria paniculata
Liriodendron tulipifera
Paulownia tomentosa
Prunus serrulata
Quercus robur "Fastigiata"
Salix alba "Tristis"
Sophora japonica
Taxus baccata