



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE

(§ 2 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 und Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk
- GR** Grundfläche
- BMZ** Baummassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

Verkehrsf lächen

- Straßenbegrenzungslinie**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bezugspunkt 117,00 m ü. NN
- GOK** Geländeoberkarte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Biomasse-Heizkraftwerk gem. § 11 BauNVO
 Zulässig ist die Erzeugung von Strom und Heizwärme durch die thermische Verwertung und Nutzung von Biomasse (erneuerbare Energien), insbesondere durch den Einsatz von Abfällen aus Holz und Altholz mit folgenden baulichen Anlagen:
 - Kraftwerk mit Kesselanlage und Turbinenhaus einschließlich der zugehörigen erforderlichen Anlagen für den Betrieb des Kraftwerkes wie z.B. Anlagen zur Abgasfassung und -reinigung und zur Ableitung der Abgase (Schornstein), Luftkondensationsanlagen und Siloanlagen
 - Betriebsgebäude (Sozialbereiche, Verwaltung, Technik)
 - Lagerhallen für die Annahme und Zwischenlagerung der Brennstoffe
 - Verkehrsf lächen und Stellflächen für Betriebs- und Anlieferfahrzeuge, Container und sonstige Lagerflächen
 - dem Betrieb im übrigen dienende bauliche und technische Anlagen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 13 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche GR beträgt ca. 20.705 m².
 2.2 Baummassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 Die Baummassenzahl (BMZ) beträgt 10.
 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:
 - Gebäudekomplex Kraftwerk (Kessel- und Turbinenhaus): max. 40 m über Geländeoberkarte (GOK) auf einer Grundfläche von max. 1.200 m².
 - Für die übrigen Gebäude und baulichen Anlagen wird die maximale Bauhöhe auf 25 m über GOK festgelegt.
 Ausnahmen gelten für Abgas-/Abluftkanäle. deren zulässige Bauhöhe bestimmt sich nach den Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft.
 Die GOK ist mit 117,00 m ü. NN als Bezugspunkt definiert.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die überbaubare Grundfläche wird durch Baugrenzen begrenzt.
 - Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Es ist ein mindestens sechs Meter breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Planungsraums vorzusehen.
 Zur südlichen Seite (Deponiestraße) darf der Pflanzstreifen auf einer Länge von 15 Meter für eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden.
 - Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" ist eine geschlossene Gehölzpflanzung standortheimischer Gehölze gemäß Artenverwendungsliste 2 anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die nach 4.3 zusätzlich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind in diese Pflanzung zu integrieren.
 - Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" sind 27 Robusta-Pappeln und 13 Spitzahorn der Artenverwendungsliste 1 im Schema 2 Pappeln und 1 Spitzahorn mit einem Abstand von jeweils ca. 10 m anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
 Die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft ergibt ein Defizit von 77.520 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt auf einer von der LH Wiesbaden bereitgestellten Fläche durch die Ökokontomassnahme OK_36W_001 „Kleine Fischzucht“ und anteilig die Ökokontomassnahme OK_36W_002 „Wäschbach zwischen Heßloch und Kloppenheim“ (Teilfläche).

- B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 81 HBO**
- Fassaden**
 Die Gebäudefassaden sind mindestens ab einer Höhe von 7 m über GOK in grauen und blauen Farbtönen anzulegen. Spiegelfläche oder metallische Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen**
 Zur Einfriedigung sind Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 Meter zulässig. Im Bereich der Randeinfriedigung sind diese innerhalb der Hecken zu errichten.
 - Werbeanlagen**
 Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen.
 - Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelumlegte Schilder sind unzulässig.
 - Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen, Böschungen und Schornsteinen sind unzulässig. Im Übrigen dürfen sie folgende Größen nicht überschreiten:
 a) auf Grundstücksstreifen 1,5 m²
 b) an Einfriedigungen 1,5 m²
 c) an Gebäuden und Stützmauern 3,0 m²
 - Werbeanlagen dürfen Brandgefahrflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
 - Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.
 - Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.
 - Werbeanlagen in gelben Farben, selbst leuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.
 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Für parallel zur Gebädefront angebrachte Anlagen kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn dies angemessen erscheint.

- C HINWEISE**
- Bodendenkmäler**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).
 - Energienutzung**
 Auf eine effiziente und ökologisch verträgliche Energienutzung ist zu achten.
 - Kampfmittel**
 Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenverunreinigende Maßnahmen stattfinden. Die Vorgehensweise und Dokumentation ist mit der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen.
 - Anlagenbezogener Gewässerschutz**
 Grünabfälle und Bioabfälle sind gemäß der hessischen Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe der Wassergefährdungskategorie 1. Demnach sind bei Planung, Ausführung und Betrieb des Biomasse Heizkraftwerkes die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung AWVs in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen zu beachten.
 - Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser**
 Die Ableitung von Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Dachflächen erfolgt über das Regenwasser-Ableitungssystem der Deponie Dyckerhoffbruch in Abstimmung mit der ELW, Abteilung Abfallwirtschaft. Sollte dies aus genehmigungsrechtlichen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen über eine separate Rückhaltung in den Mischwasserkanal der Deponiestraße eingeleitet. Niederschlagswasser ist soweit möglich für betriebliche Zwecke zu nutzen.
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden projektbezogene baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen geführt, da Verdacht auf Geländeauffüllungen und damit verbundene Schadstoffbelastungen bestand.
 Die Untersuchungen bestätigten das Vorhandensein von Geländeauffüllungen bis in max. 35 m Tiefe (in ehemaligen Abbaugruben eines Steinbruchbetriebes) und erbrachten damit verbundene, ungünstige Baugrundverhältnisse.
 Da, insgesamt betrachtet, keine erheblichen Schadstoffbelastungen der Auffüllungen festgestellt wurden, ist eine Flächenkennzeichnung nicht durchzuführen.
 Aufgrund einer festgestellten Kontamination des Grundwassers in ca. 25-30 m Tiefe ist seitens des Vorhabensträgers das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden eingeschaltet worden.
 Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen, so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.
 Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.
 - Satzungen der LH Wiesbaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.
 - Immissionsschutz**
 Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verwaltungsverfahrensvorschriften, insbesondere der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der sonstigen einschlägigen Durchführungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz sind verbindlich zu beachten.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese besätigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

D PFLANZENLISTEN / ARTVERWENDUNGSLISTEN

Artenverwendungsliste 1
 Solitärbäume zur Integration in die Gehölzpflanzung
 Mindestpflanzgröße 20/25 cm
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Populus canadensis 'Robusta' Robusta-Pappel

Artenverwendungsliste 2
 Standortheimische Gehölze für die Anlage der Gehölzpflanzung
 Mindestqualität des Pflanzgutes: Sträucher, 2 x verschult, 100-150 cm Anpflanzungshöhe
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus avium Wildkirsche
 Prunus mahaleb Felsenkirsche, Steinweichsel
 Prunus spinosa Schkhe
 Quercus petraea Traubeneiche
 Rosa canina Hundrose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Taxus baccata Ebe
 Tilia platyphyllos Sommerlinde

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET	<p>Dieser Bebauungsplan wurde (vom Büro BÄUMLE Architekten Stadtplaner und Umweltingenieur Bullermann Schmetzle GmbH) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 21.10.2010 erarbeitet.</p> <p>Wiesbaden, den 07.01.2011 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>L.S. gez. Metz Lfd. Baudirektor</p>
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes am 11.09.2009 beteiligt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.01.2011 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>L.S. gez. Metz Lfd. Baudirektor</p>
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am 07.10.2009 nach örtlicher Bekanntmachung am 01.10.2009 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.01.2011 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>L.S. gez. Metz Lfd. Baudirektor</p>
AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN	<p>Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2010 Nr. 299 nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 27.07.2010.</p> <p>Wiesbaden, den 13.01.2011 Der Magistrat</p> <p>L.S. Joachim Pfs Stadtrat</p>
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 27.07.2010 in den Wiesbadener Tageszeitungen - vom 04.08.2010 bis 03.09.2010 einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.07.2010 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.01.2011 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>L.S. gez. Metz Lfd. Baudirektor</p>

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2010 unter Nr. 635 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 13.01.2011
 Der Magistrat

L.S. gez. Dr. Müller
 Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 26.01.2011 örtlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 26.01.2011 in Kraft.

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermaßen Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 26.01.2011
 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

L.S. gez. Metz
 Lfd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

BIOMASSE-HEIZKRAFTWERK

im Ortsbezirk Biebrich

Dieses Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429), dem Hess. Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 83) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.