

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **„MAINZER STRASSE BEREICH D SÜDLICH DER WELFENSTRASSE“**

### **IM ORTSBEZIRK SÜDOST**

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 Baunutzungsverordnung (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. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und vom 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), dem Hess. Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 85) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (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 den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr.1 BauNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

##### 1.2 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2.1 In den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (4) Nr.1 BauNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

1.2.2 In den mit S bezeichneten überbaubaren Flächen ist nach § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoß die Nutzung Wohnen nicht zulässig. Ab dem dritten Obergeschoss ist nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

1.2.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (5) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.3 SO Sonstige Sondergebiete - Handel - nach § 11 BauNVO

###### 1.3.1 Zulässig sind:

1.3.1.1 Großflächiger Einzelhandel als Lebensmittelnahversorger mit max. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Obergrenze bezogen als Summe auf das gesamte SO- Gebiet ), mit folgenden Kernsortimenten:

„Lebensmittel, Drogerieartikel und Haushaltswaren“.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind je Einzelhandelsbetrieb bis zu 25 % der Verkaufsfläche zulässig:

- a. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf,
- b. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- c. Kunst, Antiquitäten,
- d. Baby-, Kinderartikel,
- e. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- f. Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren,
- g. Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör,

- h. Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- i. Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Beleuchtungskörper, Raumausstattung,
- j. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger,
- k. Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- l. Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf,
- m. Teppiche,
- n. Campingartikel,
- o. Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- p. Blumen, Zooartikel, Tiernahrung.

1.3.1.2 Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,

1.3.1.3 Zentrale Einrichtungen öffentlicher und privater Verwaltungen,

1.3.1.4 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,

1.3.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind sowie

1.3.1.6 Parkhäuser, soweit diese die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes aufnehmen.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.3.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.3.2.2 Wohnnutzung in den Staffelgeschossen sowie

1.3.2.3 nichtstörende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen.

1.4 **SO Sonstige Sondergebiete - Verwaltung** - nach § 11 BauNVO

1.4.1 Zulässig sind:

1.4.1.1 Zentrale Einrichtungen öffentlicher und privater Verwaltungen,

1.4.1.2 Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,

1.4.1.3 Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entlang des Boulevards, sowie Schank- und Speisewirtschaften,

1.4.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind sowie

1.4.1.5 Parkhäuser, soweit diese die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes aufnehmen.

1.4.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.4.2.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.4.2.2 Einzelhandelsbetriebe, die nicht am Boulevards platziert werden, bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,

1.4.2.3 Wohnnutzung in den Staffelgeschossen sowie

1.4.2.4 nichtstörende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen.

Ausnahmevoraussetzungen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sein und dürfen nach Anzahl, Umfang oder Lage nicht der Eigenart des Sondergebietes widersprechen.

## 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 zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dürfen folgende traufseitige Außenwandhöhen nicht überschritten werden:

bei I	Geschoss	5	m
bei II	Geschossen	7	m
bei III	Geschossen	10,50	m
bei IV	Geschossen	14	m
bei V	Geschossen	17,50	m
bei VI	Geschossen	21	m

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

Ausnahmsweise können in Abhängigkeit zur Geschossigkeit auch größere Außenwandhöhen zugelassen werden, wenn erdgeschossig höhere Eingangsbereiche vorgesehen werden und keine sonstigen städtebaulichen Gründe der Ausnahmeregelung entgegenstehen.

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

2.2 Für Gebäude, die nur zum Zweck der Parkierung genutzt werden, gelten - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der Vollgeschosse - die Höhenbeschränkungen der max. Geschossigkeit der benachbarten Bebauung.

2.3 Garagengeschosse werden in sonst anders genutzten Gebäuden mit § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Punkt 2.1 bleibt hiervon unberührt.

2.4 Auf den mit S bezeichneten überbaubaren Flächen sind Staffelgeschosse nicht zulässig.

2.5 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.

2.6 Im Bereich des Quartiersboulevards kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass bei der Realisierung der zwingend festgesetzten 6- geschossigen Kopfbauten die zulässige Geschossflächenzahl überschritten wird.

## 2.7 Zulässige Geschossflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2, § 20 und § 21a (4) BauNVO:

- 2.7.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Kellergeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- 2.7.2 Die Geschossflächen von Parkierungsanlagen werden nach § 21a (4) Nr. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Geschossflächen angerechnet.
- 2.7.3 Im sonstigen Sondergebiet entlang des Quartiersboulevards kann zugelassen werden, dass die Geschossflächenzahl von 1,3 auf maximal 1,5 erhöht wird, wenn die Erschließung des Planbereiches gesichert ist.

## 3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO**

- 3.1 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 1 bis 2 m Tiefe und mindestens 3 m Breite. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind hiervon Ausnahmen zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 3.2 Bei den Eckgebäuden „Mainzer Straße / Welfenstraße“ und „Welfenstraße / Quartiersboulevard“ kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten der Baulinie zugelassen werden, um auch andere Eckbetonungen der Baukörper zu ermöglichen.
- 3.3 Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Erdgeschosszone entlang des Quartiersboulevards von der Baulinie zurücktritt, um die Ausbildung von Arkaden zu ermöglichen. Die Arkaden müssen dabei mindestens 3 m breit sein.

## 4. **Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**

### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in Tiefgaragen unterzubringen (§ 12 (4) BauNVO).

### 4.2 Mischgebiet und Sondergebiet

Die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in Tiefgaragen unterzubringen (§ 12 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch in baulich geschlossenen Hochgaragen nachgewiesen werden. Ausnahmevoraussetzung: Die äußere Gestaltung der Hochgaragen ist mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Stellplätze für Kurzparker und Behinderte auch oberirdisch errichtet werden, wenn dieser Ausnahmeregelung keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

### 4.3 Gemeinbedarfsflächen

Bei Gemeinbedarfsflächen sind ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zulässig.

## 5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.
- 5.3 Bei Gemeinbedarfsflächen können abweichend von der Festsetzung 5.1 Ausnahmen zugelassen werden.

## 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 6.1 G: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 6.2 GF1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 6.3 GF2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anwohner
- 6.4 L1: Leitungsrecht zugunsten der ESWE Versorgungs AG
- 6.5 L2: Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden
- 6.6 Die Wege der Blockinnenbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und mit einem Seitenstreifen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu versehen.  
Bei hängigem Gelände sind Vorkehrungen gegen das Abschwemmen zu treffen. Die Wege sind ausreichend zu beleuchten.
- 6.7 Der Anschluss der Gehrechte an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Anschluss an Nachbarwege müssen regelgerecht erfolgen.  
Die Höhenlage der Wege darf im Rahmen von Hochbaumaßnahmen aus gestalterischen und funktionalen Gründen mit dem Geländeprofil verändert werden.
- 6.8 Bei den Leitungsrechten sind 2 m beidseits der Mittelachse keine Pflanzungen tiefwurzelter Bäume zulässig.

## 7 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

### 7.1 Quartiersboulevard

- 7.1.1 In der Mittellage des Boulevards ist eine Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr ( ÖPNV ) zu sichern.
- 7.1.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.
- 7.1.3 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.
- 7.1.4 Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzungen vorgehalten werden.

- 7.1.5 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.

## 7.2 Welfenstraße

- 7.2.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Arten der Liste 1 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen.
- 7.2.2 Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in der Straße darf dadurch um maximal 20% reduziert werden.
- 7.2.3. Bäume auf anderen Flächen als der öffentlichen Verkehrsfläche können in die Alleepflanzung einbezogen werden, insofern sie nicht mehr als 5 m von der Achse der vorgesehenen Alleepflanzung entfernt stehen. Der Pflanzort auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss für Ergänzungspflanzungen vorgehalten werden.
- 7.2.4 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.

## 8. **Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 HBO)**

- 8.1 Die als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist gemäß DIN 18034 als Spielplatz für Kinder von 6 - 11 bzw. 12 - 17 Jahren auszubilden.
- 8.2 Zur Randeingrünung sind Gehölze der Liste 3 mit Ausnahme der mit \* gekennzeichneten giftigen Gehölze zu verwenden.
- 8.3 Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum aus Liste 1, 2 oder 4 zu pflanzen.
- 8.4 Bei Errichtung von Nutzgärten, Hausgärten sowie bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

## 9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

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.

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

### Wohnungen an der Hasengartenstraße (WA-Gebiete)

Für Wohnungen in Gebäuden an der Hasengartenstraße sind Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen bzw. zur Hasengartenstraße hin die Außenwandbauteile entsprechend der zu erwartenden Belastungen (siehe Tabelle) gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu dimensionieren.

<u>Bereich</u>	<u>maßgebl. Außenlärm</u>	<u>Lärmpegelbereich (nach DIN 4109)</u>
Mainzer Straße	> 75 db(A)	V
Welfenstraße	> 65 db(A)	IV
Hasengartenstraße	> 65 db(A)	IV

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

Soweit an der Mainzer Straße im obersten Geschoss Penthauswohnungen errichtet werden, sind die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite (Blockinnenbereich) zu orientieren.

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

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

- 11.1 Mindestens 30 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.2 Mindestens 50 % der unbefestigten gehölzfreien Fläche ist als Grünanlage anzulegen.
- 11.3 Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum (StU > 16/18 cm) aus Liste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 11.4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang mit mehr als 100 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe, sind zu pflegen und zu erhalten. Ist die Entfernung der Bäume aufgrund zwingender Gründe, wie z.B. Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen, erforderlich, so sind diese Bäume wertgleich zu ersetzen.
- 11.5 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).

- 11.6 Zufahrten können ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Gehölzstreifen zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange der Abweichung entgegenstehen und das Einvernehmen mit Stadt / Umweltamt hergestellt wird. Die Aufstellung von Spielgeräten auf den Gehölzstreifen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus bisherigen Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

## **12. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**

- 12.1. Flachdächer und flach geneigte Dächer von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung 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.

Ausnahmsweise nicht zu begrünen sind Dachflächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie vorgesehen sind.

Ausnahmsweise können maximal 20% der Dachflächen als begehbbare Dachterrassen, für technische Aufbauten oder für Glasdächer vorgesehen werden.

- 12.2. Zusammenhängende geschlossene und /oder fensterlose Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind flächig zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung sind bevorzugt Arten der Liste 5 zu verwenden.
- 12.3. 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 § 81 HBO SOWIE § 51 HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**

### **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 1 m zulässig.

### **2. Dachform/ Ausbildung von Staffelgeschossen**

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° zu errichten. Bei den Wohngebäuden in den Blockinnenbereichen sind ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis maximal 30° zulässig.
- 2.2 Staffelgeschosse müssen umlaufend mindestens 1 m hinter die Fassaden zurücktreten.

- 2.3 Über dem 1. Staffelgeschoss sind keine weiteren Staffelgeschosse zulässig.
- 2.4 Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, können Ausnahmen von der Festsetzung B 2.2 zugelassen werden.

### 3. Fassaden

Dunkle und/ oder gesättigte Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenoberfläche) zu verwenden. Die Gebäudefronten sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen (siehe auch Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden, Zone D).

### 4. Garagen

- 4.1 Tiefgaragen sind außerhalb einer Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen. In einer 5 m breiten Zone unmittelbar an den Gebäuden kann hierauf ausnahmsweise verzichtet werden, soweit hier Terrassen hergestellt werden.
- 4.2 Hochgaragen sind mit Dächern gemäß B. 2.1 zu versehen. Die Fassaden von Hochgaragen und Garagengeschossen über Geländeniveau sind zumindest zu 80% mit Wandflächen zu schließen. Diese Wandflächen können als Lamellen, Gitter oder ähnliche Elemente ausgebildet werden, die einen optischen Gebäudeanschluss darstellen und dennoch eine natürliche Belüftung und Belichtung ermöglichen.
- 4.3 Ein- und Ausfahrten von Garagenbauten und -einbauten sind mit Toren zu versehen, die einen Raumabschluss gewährleisten. Gegenüber der Wohnbebauung dürfen die Lärmrichtwerte entsprechend VDI 2058 nicht überschritten werden. Eine Abluftführung in den Innenhof ist aufgrund der verminderten Austauschverhältnisse ausgeschlossen. Zentrale Abluftführungen der Tiefgaragen und ggf. der Hochgaragen sind gemäß VDI 2053 senkrecht über die Bebauung zu führen, wobei sich die Austrittsöffnung oberhalb der Oberkante der höchsten Fenster, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, befinden müssen. Die Frischluftversorgung der Garagenbauten darf nicht aus dem Luftraum gespeist werden, der unmittelbar an Verkehrsflächen grenzt.

### 5. Einfriedungen

- 5.1 Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig. Im Blockinnenbereich sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Von den angelegten Fußwegen (Gehrechte) ist mindestens 3 m Abstand zu halten.
- 5.2 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 5.1 festgesetzt ausnahmsweise zulässig.

Die Einfriedungen sind möglichst nahe am Gebäude zu errichten und der Vorbereich ist zu begrünen.

### 6. Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

#### 6.1 Grundstücksfreiflächen

- 6.1.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche, für die nicht bereits anderweitige Grünfestsetzungen getroffen sind, sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Liste 3 (ein Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen, 25 % sind als Grünanlage anzulegen.
- 6.1.2 Je 200 m<sup>2</sup> 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.
- 6.1.3 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).
- 6.1.4 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).
- 6.1.5 Entlang der Mainzer Straße ist zwischen Gebäudeflucht und Straße eine Baumpflanzung mit Bäumen der Liste 7 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm im Abstand von je 10 Metern zu pflanzen. Die Bepflanzung muss mit Rücksicht auf die Leitungstrassen L1 und L2 in Absprache mit den Leitungsträgern erfolgen. Bei der Neuplanung von Leitungstrassen oder Austausch bestehender Leitungen ist zu bestehenden Bäumen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 6.1.6 Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

## 6.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Anteil von 50 % von der Bebauung freizuhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfreifläche ist zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen. Die befestigten Freiflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien auszubilden.

## 7. **Standplätze von Müllbehältern § 81 (1) Nr. 3 HBO**

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.

## 8. **Zulässigkeit von Außenantennen nach § 81 (1) Nr. 1 HBO**

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

## 9. **Werbeanlagen § 81 (1) HBO**

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

- 9.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen, die auf versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen.
- 9.3 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.
- 9.4 Im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 9.5 Als Werbeanlagen unzulässig sind Plakate und Bänder, die auf Schaufenstern befestigt werden und dabei mehr als 25 % der Schaufensterfläche einnehmen.
- 9.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.
- 9.7 Ausnahmen von den Regelungen B 9.2 bis B 9.6 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

## 10. Errichtung von Zisternen

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Zisternen zu errichten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sie sollen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Das Zisternenwasser soll als Nutzwasser oder zur Freiflächenbewässerung genutzt werden. Bei Überschreitung der Speicherkapazität ist ein Sicherheitsüberlauf an die Kanalisation möglich.

Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

## 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 Statik der Tiefgaragen muss für diese Lasten ausgelegt sein (mindestens Brückenklasse 16).

Die Löschwassermenge muss mindestens 1600 l/min betragen, um den Grundschutz zu sichern. Die Überflurhydranten im Blockinnenbereich sollen im Abstand gleich/kleiner 100 m angeordnet 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 § 29 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

## 3. Mietergärten

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

## 4. Spielgeräte

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei festgestellten erheblichen Schadstoffbelastungen des Bodens erfolgten Flächenkennzeichnungen (siehe Anhang zur Begründung). Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führten, sind der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" - zu entnehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/ Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

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. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt \_Januar 2001. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten. Dabei sind für Bereiche besonders sensibler Nutzungen (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Nutzgärten etc.) besondere Anforderungen an die Qualität des (oberflächennahen) Untergrundes zu stellen. Relevante und jeweils aktuelle nutzungsbezogene Orientierungswerte für Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden sind heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## 6. Grundwasser

Mögliche Grundwasserkontaminationen sind im Plangebiet 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 (LHWK) bis etwa 1520 µg/l, leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) bis etwa 1230 µg/l, Kohlenwasserstoffe (KW H 18) bis etwa 2700 µg/l, adsorbierbare organische Halogenverbindungen (AOX) bis etwa 926 µg/l und ausblasbare organische Halogenverbindungen (POX) bis etwa 1230 µg/l bekannt. Die dort bekannten Grundwasserflurabstände liegen bei etwa 12 bis 15 m.

## 7. Kampfmittel

Im weiteren Bereich des Bebauungsplanes 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 werden soll.

## 8. Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

## 9. Verwendung von Niederschlagswasser

Nach § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass an dem konkreten Standort eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Untergrundbelastungen auszuschließen und eine effektive Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist.

## 10. 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 Parksysteme 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.

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

### 11.1 Wiesbadener Bausatzung - Zone D (Gestaltungssatzung)

#### 11.2 Stellplatzsatzung

„Ortssatzung über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 19.03.2008

#### 11.3 Fernwärmeanschluss

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

Die Fernwärmesatzung findet keine Anwendung, wenn und soweit die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien sichergestellt wird (Solaranlagen, Wärmepumpen o.ä.).

#### 11.4 Vorkaufsrecht

Ortssatzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch in den Gemarkungen Wiesbaden und Biebrich für die Planbereiche „Beiderseits der Mainzer Straße“ und „Mainzer Straße / Gustav-Stresemann-Ring“ vom 20.10.1990.

#### 11.5 Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.02.2007

## 12. 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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

(Rechtsgrundlage § 213 BauGB)

## PFLANZLISTEN

### Liste 1: Straßenbäume

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

### Liste 2: Laubbäume für öffentliche und private Grünanlagen

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>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-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>

### Liste 3: Sträucher für öffentliche und private Grünanlagen

Felsenbirne	<i>Amelanchier 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>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
(*) = 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	Clematis - Wildarten und Hybriden
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Kletterrosen	(Rosen in Sorten)
Knöterich	Polygonum aubertii
Geißblatt	Lonicera spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Glycine	Wisteria sinensis
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Wilde Rebe	Vitis spec.

**Liste 6: Nicht heimische Gehölze**

Fächer-Ahorn	Acer palmatum
Silber-Ahorn	Acer saccharum
Roßkastanie	Aesculus hyppocastanum
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Baumhasel	Corylus colurna
Blut-Buche	Fagus sylvatica "Atropunicea"
Ginkgo	Ginkgo biloba (männlich)
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa
Japanische Kirsche	Prunus serrulata
Säulen-Eiche	Quercus robur "Fastigiata"