

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„PLATZ DER DEUTSCHEN EINHEIT“**

**IM ORTSBEZIRK WESTEND/ BLEICHSTRASSE**

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 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), dem Hess. Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

# TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB i. V. m. BauNVO

	<b>Festsetzung</b>	<b>Ermächtigung</b>
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m.
1.1	Im <b>MK1</b> wird festgesetzt:	
1.1.1	Im <b>Tiefgeschoss</b> sind Stellflächen und technische Anlagen zulässig.	§1 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.4 BauNVO
1.1.2	Im <b>Erdgeschoss</b> sind zulässig:  Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.  Die Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist ausgeschlossen.  Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes.	§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO §7 Abs.2 Nr.2 und Nr.4 BauNVO  §7 Abs.2 Nr.1 BauNVO  §7 Abs.2 BauNVO
1.1.3	<b>Ab dem 1. Obergeschoss</b> sind ausnahmslos Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.	
1.2.	Im <b>MK2</b> wird festgesetzt:	
1.2.1	Im <b>Tiefgeschoss</b> sind Stellflächen und technische Anlagenzulässig.	§1 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.4 BauNVO
1.2.2	Im <b>Erdgeschoss</b> und im <b>1. Obergeschoss</b> sind zulässig:	

	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO §7 Abs.2 Nr.2 und Nr.4 BauNVO
	Die Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im 1. Obergeschoss ist die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig.	§7 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
	Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes.	§7 Abs.2 BauNVO
1.2.3	Die Nutzung der <b>Dachterasse</b> über dem 1. Obergeschoss ist im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der Sporthalle im MK 1 und „Schank- und Speisewirtschaften“ im 2. Obergeschoss im MK3 zulässig.	§1 Abs. 7 NVO §7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
1.3	Im <b>MK3</b> wird festgesetzt:	
1.3.1	Im <b>Tiefgeschoss</b> sind Stellflächen und technische Anlagen zulässig.	§1 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.4 BauNVO
1.3.2	Im <b>Erdgeschoss</b> und im <b>1. Obergeschoss</b> sind zulässig:	
	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO §7 Abs.2 Nr.2 und Nr.4 BauNVO
	Die Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im 1. Obergeschoss ist die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig.	§7 Abs.2 Nr. 1 BauNVO

- Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes.
- §7 Abs.2 BauNVO
- 1.3.3 Im **2. Obergeschoss** sind zulässig:  
Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- §7 Abs.2 BauNVO
- 1.3.4 **Ab dem 3. Obergeschoss** sind zulässig:  
Es sind nur Nutzungen als Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- §7 Abs.1 und 2 Nr.1 und Nr.6 BauNVO
- 1.4 Im **MK4** wird festgesetzt:
- §9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO
- 1.4.1 Im **Tiefgeschoss** sind nur Stellflächen zulässig.
- §1 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.4 BauNVO
- 1.4.2 Im **Erdgeschoss** sind zulässig:  
Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- §7 Abs.2 Nr.2 und Nr.4 BauNVO
- 1.5 Im **MK5** wird festgesetzt:
- 1.5.1 Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind ausgeschlossen.
- §7 Abs.1-3 BauNVO
- 1.5.2 Wohnungen sind allgemein zulässig.
- §7 Abs.2 Nr.6 BauNVO
- 1.6 Im **MK6** wird festgesetzt:
- §9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO

- 1.6.1 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. §9 Abs.3 BauGB i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO §7 Abs.2 Nr.2 und Nr.4 BauNVO
- Die Nutzung als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist ausgeschlossen. §7 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes §7 Abs.2 BauNVO
- 1.7 Im **MK1 - MK6** wird festgesetzt:
- 1.7.1 Sexkinos, Sex- und Erotikshops und Verkaufsstätten für Artikel mit sexuellem Charakter werden ausgeschlossen. §1 Abs.9 BauNVO
- 1.7.2 Ausnahmsweise Nutzungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen im MK5. §7 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO
2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF §9 Abs.1 Nr.5 BauGB
- 2.1 Im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ einschließlich Einrichtungen für die Ganztagsbetreuung und Einrichtungen für Sport und Spiel festgesetzt.
- 2.2 Ab dem 1. Obergeschoss ist über dem MK4 nur die Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“ zulässig. §1 Abs.1 Nr.5 BauGB i.V. m. §1 Abs.5 BauNVO
- Ausnahmsweise können Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.  | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB  |
| 3.1 | <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im MK1 und MK3 festgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</li> <li>- die Höhe der baulichen Anlage über NN. Für die Höhe der baulichen Anlage wird die Traufhöhe als Höhenlage der Außenwand und die max. Gebäudehöhe bestimmt. Die max. Gebäudehöhe ist gleich der Firsthöhe, die die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bildet. Die max. Firsthöhe ist gleich der max. Traufhöhe.</li> </ul>  | <p>§16 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO<br/>§18 Abs.1 BauNVO</p> |
| 3.2 | <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im MK2 festgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</li> <li>- die Höhe der baulichen Anlage über NN. Für die Höhe der baulichen Anlage wird der obere Abschluss der Außenwand als max. Gebäudehöhe bestimmt. Ist über der Außenwand eine Brüstung vorhanden gilt deren oberer Abschluss als oberer Abschluss der Außenwand. Die max. Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der Traufhöhe. Die max. Firsthöhe ist gleich der max. Traufhöhe.</li> </ul> | <p>§16 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO<br/>§18 Abs.1 BauNVO</p> |
| 3.3 | <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im MK4 festgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</li> <li>- Traufhöhe und Firsthöhe der baulichen Anlage über NN. Für die Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Als max. Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe bildet die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie.</li> </ul>  | <p>§16 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO<br/>§18 Abs.1 BauNVO</p> |
| 3.4 | Für MK1-MK3 und MK 4 wird ein Tiefgeschoss festgesetzt.   | §16 Abs.2 BauNVO i. V. mit §12 Abs. 4 BauNVO               |
| 3.5 | <p>Im MK5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der durch Baulinien und Bau-</li> </ul>  | §16 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO                             |

	<p>grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Zahl der Vollgeschosse durch Mindest- und Höchstmaß bzw. durch Höchstmaß festgesetzt.</li> </ul>	
3.6	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im MK6 festgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Größe der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</li> <li>- die Höhe der baulichen Anlage über NN. Für die Höhe der baulichen Anlage wird die Traufhöhe als Höhenlage der Außenwand und die max. Gebäudehöhe bestimmt. Die max. Gebäudehöhe ist gleich der Firsthöhe, die die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bildet. Die max. Firsthöhe ist gleich der max. Traufhöhe.</li> <li>- als Ausnahme sind untergeordnete Dachaufbauten zulässig, soweit die äußere Gestaltung einvernehmlich mit der Gemeinde abgestimmt ist.</li> </ul>	<p>§16 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO §18 Abs.1 BauNVO</p>
4.	BAUWEISE	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
4.1	<p>Für MK1-MK4 und im MK6 werden eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne Grenzabstand zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.</p>	§22 Abs.4 BauNVO
4.2	Für MK5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.	§22 Abs.3 BauNVO
4.3	Im MK6 können Ausnahmen von der Abstandsregelung der HBO zugelassen werden.	§9 Abs. 1. Nr.2a BauGB in Verbindung mit der HBO
5.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
5.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in MK1- MK6 durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt	§23 Abs.1 BauNVO

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 5.2 | Ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der vor- oder zurückspringenden Gebäudeteile darf 25% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. | §23 Abs.2 Satz 3<br>BauNVO                   |
| 5.3 | Ein Überschreiten von Baugrenzen ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der vorspringenden Gebäudeteile darf 25% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten                          | §23 Abs.3 Satz 3 BauNVO                      |
| 6   | NEBENANLAGEN  | §9 Abs.1 Nr.4 BauGB                          |
| 6.1 | Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Bebauung baulich integriert werden.  | §14 Abs1 BauNVO i.V.m.<br>§23 Abs.5 BauNVO   |
| 6.2 | Untergeordnete Nebenanlagen zur Haltung von Kleintieren sind ausgeschlossen.  | §14 Abs.1 BauNVO                             |
| 6.3 | Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.  | §14 Abs.1 und Abs.2<br>BauNVO                |
| 6.4 | Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, sind in den öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zulässig.  | §14 Abs.2 BauNVO                             |
| 7.  | STELLPLÄTZE UND GARAGEN   | §9 Abs.1 Nr.4 BauGB                          |
| 7.1 | Garagen und Stellplätze in Garagengeschossen sowie dazugehörige Nebenanlagen sind nur im unterirdischen Geschoss der überbaubaren Grundstücksfläche im MK1-MK4 zulässig.  | § 9 Abs 3 BauGB in V. m.<br>§12 Abs.4 BauNVO |
| 7.2 | Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.  | §12 Abs.6 BauNVO                             |
| 7.3 | Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberirdisch nicht zulässig.   | §12 Abs.6 BauNVO                             |

- |     |   |                                |
|-----|---|--------------------------------|
| 7.4 | Ein- und Ausfahrten zu Garagen und für Anlieferungen sind im MK1-MK3 außerhalb des im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches nicht zulässig.   | §9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB  |
| 7.5 | Ein- und Ausfahrten zu Garagen und Anlieferungen sind im MK4 im gekennzeichneten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.   | §9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB  |
| 8.  | VERKEHRSFLÄCHEN   | §9 Abs.1 Nr.11 BauGB           |
| 8.1 | Zur Unterquerung der Schwalbacher Straße wird ein Fußgängertunnel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb des MK3 wird zur Sicherung des Zu- und Abganges im Erdgeschoss und im Untergeschoss ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängertunnel“ sind die Bereiche für die östlichen Zu- und Abgänge einbegriffen.   |                                |
| 8.2 | Der Platz der Deutschen Einheit wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.<br>Zweckbestimmung: Fußgängerbereich   |                                |
| 9.  | FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE   | §9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB |
| 9.1 | Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.  |                                |
| 9.2 | Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Schule und Sportanlagen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“ wird mit der Bezeichnung „L1“ ein Leitungsrecht für den Eigentümer einer 110-KV-Leitung innerhalb der eingetragenen Schutzzone eingetragen.<br>Der Schutzstreifen ist von einer Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Alle Handlungen, die die Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, sind zu unterlassen. |                                |

Im Schutzstreifen von 2,5 m beidseitig der tatsächlichen Mittelachse kann einer Bau-  
maßnahme mit Zustimmung des Eigentü-  
mers und Betreibers der Leitung zuge-  
stimmt werden.

- 9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche  
„Quartiersplatz“ wird mit der Bezeichnung  
„L3“ ein Leitungsrecht für den Eigentümer  
der Gas- und der Wasserleitung innerhalb  
der eingetragenen Schutzzone eingetragen.  
Der Schutzstreifen ist von einer Bebauung  
freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens  
sind keine Anpflanzungen von Bäumen und  
Sträuchern zulässig. Alle Handlungen, die  
die Versorgungsleitungen beeinträchtigen  
oder gefährden können, sind zu unterlas-  
sen.  
Im Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig der  
tatsächlichen Mittelachse kann einer Bau-  
maßnahme mit Zustimmung des Eigentü-  
mers und Betreibers der Leitung zuge-  
stimmt werden.

- 9.4 Innerhalb des MK1 und der öffentlichen  
Grünfläche „Quartiersplatz“ wird mit der  
Bezeichnung „L2“ ein Leitungsrecht für den  
Eigentümer der Abwasserleitung, in der  
Planzeichnung mit „Hauptsammler“ be-  
zeichnet, innerhalb der eingetragenen  
Schutzzone eingetragen.  
Im Schutzstreifen von 8,0 m beidseitig der  
tatsächlichen Mittelachse kann einer Bau-  
maßnahme mit Zustimmung des Eigentü-  
mers und Betreibers des Hauptsammlers  
zugestimmt werden.

- 9.5 Beabsichtigte Geländeauffüllungen oder  
Abgrabungen innerhalb der festgesetzten  
Leitungsschutzstreifen sind unter Vorlage  
von Geländeschnitten den Eigentümern  
und Betreibern der Ver- und Entsorgungs-  
leitungen zur Prüfung vorzulegen.

- 9.6 Mit der Bezeichnung „G“ sind in der Plan-  
zeichnung im westlichen Zu- und Abgang  
zum Fußgängertunnel Gehrechte zugun-  
sten der Öffentlichkeit gekennzeichnet.

- |      |  |                                |
|------|--|--------------------------------|
| 10.  | GRÜNFLÄCHEN  | §9 Abs.1 Nr.15 BauGB           |
| 10.1 | Öffentliche Grünflächen sind als min. zu 2/3 der Fläche als Vegetationsflächen herzustellen bzw. in ihrem Bestand zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.  |                                |
| 10.2 | Die Vegetationsflächen sind in Bezug auf Baumpflanzungen vorwiegend mit Arten gem. Pflanzliste zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste). Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.                |                                |
| 11.  | MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT   | §9 Abs.1 Nr.20 BauGB           |
| 11.1 | Dachflächen von Flachdächern mit mehr als 50 m <sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit min. 0,10 m Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen, um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten. |                                |
| 11.2 | Werden Dachflächen von Flachdächern zu mehr als 50% zur Belichtung bzw. für technische Aufbauten herangezogen, kann von einer Dachbegrünung nach Festsetzung 11.1 abgesehen werden.  |                                |
| 11.3 | Zum Artenschutz sind auf und an Gebäuden Nist- und Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler vorzusehen.   |                                |
| 12.  | VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN   | §9 Abs.1 Nr.23 und Nr.24 BauGB |
| 12.1 | Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen<br><br>Halogenkohlenwasserstoffe dürfen in chemischen Reinigungsanlagen nicht verwendet werden.  | §9 Abs.1 Nr.23a BauGB          |

13 MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN §9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

13.1 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft innerhalb einer offenen Pflanzfläche von 50 m<sup>2</sup> zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sollten dem Erhalt nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden zwingende Gründe entgegenstehen, sind die Bäume durch Neupflanzungen von Großbäumen (s. Pflanzliste) mit einem Mindeststammumfang von 40-45 cm , gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

## **B AUF LANDESRECHT NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND DEM HESSISCHEN WASSERGESETZ (HWG) BERUHENDE FESTSETZUNGEN**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN I.V.M. SATZUNGEN DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN**

- 14      GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN                      §81 Abs.4 HBO
- 14.1    Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig.
- 14.2    Spiegelnde Fassaden sind ausgeschlossen.
- 14.3    Skybeamer sind ausgeschlossen.
- 14.4    Die Zufahrten von Anlieferungen und Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.
- 14.5    Dächer sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden.
- 14.6    Die Dächer im MK1-MK3 und im MK6 sind als Flachdach auszubilden.
- 14.7    Für das MK4 wird ein flachgeneigtes Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung über den Gebäudelängstseiten von max. 30° festgesetzt.
- 14.8    Für das MK 5 wird für das straßenseitige Gebäude ein Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 45° festgesetzt.
- 14.9    Erdgeschossfassaden, die Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sind so auszubilden, dass die Länge geschlossener Fassadenabschnitte (Fassadenabschnitte ohne Türen oder durch Passanten einsehbare Fenster) in der Summe 20% der Gesamtlänge der Fassadenseite nicht überschreitet.  
Dabei sind geschlossene Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 5,0 m nur ausnahmsweise zulässig.

- 14.10 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in unterirdischen Anlagen unterzubringen.

### **FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES (HWG)**

- 15 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 42 Abs.3 HWG
- 15.1 Das anfallende Oberflächenwasser aller nicht begrüneten Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in geeignete Rückhalteanlagen (Zisternen) zu leiten und anschließend als Brauchwasser zu nutzen.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt Teil der geschützten Gesamtanlagen „Historisches Fünfeck“, „Westliche Stadterweiterung“ und „Dotzheimer Straße“ (Kulturdenkmal).

§ 2 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs. 1 und §16 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgebietes (HDSchG)

Die Anwesen Dotzheimer Straße 3, Dotzheimer Straße 7 und der Platz der Deutschen Einheit 2 sind Einzeldenkmäler

§ 2 Abs.1 HDSchG

Der Faulbrunnenplatz ist Kulturdenkmal.

§ 2 Abs. 2. Nr. 1 HDSchG

Veränderung an den Anwesen/ Gebäuden unter Denkmalschutz oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich der Abstimmung und der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind zum Erhalt Ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

§ 16 HDSchG  
§11 HDSchG

Die Lage des Fußgängertunnels „Unterquerung der Schwalbache Straße“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die tatsächliche Lage des Bauwerks ist für den Ausbau, Umbau und bauliche Maßnahmen sowie für die Festsetzungen maßgeblich.

Die 110-kV-Leitung und eine 20-kV-Leitung wurde nachrichtlich aus Unterlagen der ESWE in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb der Grünfläche „Quartiersplatz“ wurden eine Wasserleitung W 200 und eine Gasleitung G 250 einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich aus den Unterlagen der ESWE in die Planzeichnung übernommen.

Der Hauptsammler wurde nachrichtlich aus den Unterlagen der ELW in die Planzeichnung übernommen.

## D HINWEISE

### SCHUTZ DES BAUMBESTANDES

Bei Fällung von Bäumen, deren Erhalt nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist entsprechend den Vorschriften der Baumschutzsatzung Ersatz zu leisten.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden

### ARTENSCHUTZ

Im Rahmen von Umbau- und Abrissmaßnahmen, insbesondere bei der Sanierung, dem Umbau oder Abriss von Dachgeschossen, ist auf Quartiere und Niststätten geschützter Arten, hier vor allem Fledermäuse und Mauersegler, zu achten. Die Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ist verboten. Werden Verbotstatbestände berührt, ist eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Verfahrens werden eine zeitliche Abfolge der Arbeiten und Ersatzquartiere festgelegt.

§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11;  
§ 42 und § 62 BNatSchG

### PASSIVER LÄRMSCHUTZ

In den Kerngebieten MK1-MK5 sollen Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass Schlafräume mit ihren Öffnungen zu der, den Lärmquellen abgewandten Seite orientiert sind.

### VORLÄUFIGES HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines vorläufigen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eingriffe in den Untergrund und das Grundwasser sind nur mit Genehmigung des Umweltamtes/ Untere Wasserbehörde zulässig. Die Planung hat in enger Abstimmung mit dem Umweltamt/ Untere Wasserbehörde und dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zu erfolgen.

## ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen, sind die einschlägigen Vorschriften und Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG) und Anlagenverordnung VAWS,

## ERDKABELNETZ UND LEITUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Leitungen, Anlagen, Verteiler und Bauwerke der ESWE Netz (Strom), der ESWE Versorgung Fernmeldeanlagen (FM), der ESWE Versorgung Gas und Wasser (G+W), der ESWE Versorgung Straßenbeleuchtung und Leitungen, Kanäle und Bauwerke der ELW, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und in folgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die Unternehmen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren, sodass die notwendigen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Im Geltungsbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und in folgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die zuständige T-Com Technikinfrastruktur, Technikniederlassung Mitte, ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren, sodass die notwendigen Maßnahmen eingeleitet werden können.

## ENERGIEKONZEPT

Für die Bebauung ist ein Energiekonzept, das den Anforderungen der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden gerecht wird, zu erstellen.

Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0660 vom 19.12.2006 und Stadtverordnetenbeschluss Nr. 024 vom 10.05.2007

## SCHUTZ DER BODENDENKMÄLER

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, email: [archaologi.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de](mailto:archaologi.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de), Tel.: 0611-6906-0, Fax: 0611-6906-137, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-Streesemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, email.: [denkmalschutz@wiesbaden.de](mailto:denkmalschutz@wiesbaden.de), Tel.: 0611-316494, Fax: 0611-313917, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Aufgrund zahlreicher römischer Fundstellen in nächster Umgebung wird eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma gefordert. Sämtliche Erdarbeiten müssen überwacht und dokumentiert werden.

§ 2Abs.2 Nr.2 i.V. m. § 19  
HDSchG  
§ 20 HDSchG

## E PFLANZLISTE

Es sind Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzliste ist nicht abschließend, sondern beschränkt sich auf eine beispielhafte Auswahl von Baumarten, die für innerstädtische Standorte besonders geeignet sind.

### Großbäume:

Spitzahorn  
Kastanie (nicht fruchtend)

Winterlinde  
Platane

Acer platanoides  
Aesculus hippocastanum  
„Baumannii“  
Tilia cordata  
Platanus acerifolia

### Mittelgroße Bäume

Säulenahorn

Mehlbeere  
Rotdorn

Chinesische Stadtbirne

Säulenakazie

Acer planatoides „Columnare“  
Sorbus intermedia  
Crataegus laevigata  
„Paul's Scariett“  
Pyrus calleryana  
„Chanticleer“  
Robinia pseudoacacia  
„Pyramidalis“