

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Gerichtsstraße“ im Ortsbezirk Mitte

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Besondere Wohngebiete

(§ 4a BauNVO)

1.1.1 In besonderen Wohngebieten sind zulässig:

Wohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von oberirdischen Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Bei Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten und Technikräumen sind größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über Oberkante des dazugehörigen Baukörpers liegt und der Abstand dieser Anlagen von der Außenkante des dazugehörigen Geschosses mindestens 3 m entfernt ist.

2.3 Gründungstiefe

2.3.1 Die Baugrubensohle für die unterste Tiefgaragenebene darf die Höhenlage von 107,0 m ü. NN nicht unterschreiten. Der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen dürfen bis maximal 95,0 m ü. NN geführt werden. Näheres wird im wasser- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

2.4 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach HBO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 Geschlossene Bauweise

3.1.1 Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Baulinien

4.1.1 Die festgesetzte Baulinie darf zum Innenhof durch Balkone überschritten werden, sofern diese nicht tiefer als 3,00 m sind und ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

4.1.2 An der festgesetzten Baulinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Rücksprung der Erdgeschossfassade auf der gesamten Länge bis 90 cm zur Darstellung des ehemaligen Verlaufs der Gefängnismauer zulässig.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Tiefgaragenzufahrt

5.1.1 Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist nur an der im Bebauungsplan mit Einfahrtbereich gekennzeichneten Stelle zulässig. Die Zufahrtsbreite wird mit maximal 7,0 m festgesetzt.

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

6.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind im Dachbereich (integriert in die Fassade und/oder an den Außenwänden etwaiger Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und Technischeinhausungen über Dach) Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse einzubauen bzw. anzubringen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Tiefgaragenzufahrt

7.1.1 Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

7.1.2 Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen in Wohn- und Schlafräumen des geplanten Gebäudes einen Wert des kennzeichnenden Schall-druckpegels von 30 dB(A) nicht überschreiten.

8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.

8.1.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Grünfläche zu erhalten und zu pflegen.

8.2 Pflanzgebote

8.2.1 Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit niedrigwachsenden, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu erhalten.

Ausgeschlossen davon sind:

- Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technikräume über Dach bis zu einer Fläche von 20 m² und
- zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

8.2.2 Im Bereich der Innenhoffläche sind mindestens 5 klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumtröge mit einer Vegetationstragschicht von mind. 100 cm gemäß Pflanzliste (siehe unter E 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

8.2.3 Im Bereich der Innenhoffläche sind insgesamt 200 m² Beetfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2.4 Ungegliederte, geschlossene Fassadenteile mit einer Mindestgröße von 50 m² sind mit Kletter- oder Rankgehölzen gemäß Pflanzliste (siehe unter E 2) zu begrünen und zu erhalten.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Die Dächer von nicht denkmalgeschützten Gebäuden sind als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 10° auszubilden.

1.2 Fassaden und Oberflächen

1.2.1 Es dürfen nur helle Fassaden eingebaut und helle Oberflächen verwendet werden.

C HINWEISE

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

- 1.1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Belastungen des Untergrundes mit Arsen bekannt. Diese beschränken sich auf den gewachsenen Boden ab einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberkante und sind geogenen (= natürlichen) Ursprungs. 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.
- 1.2 Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Insbesondere sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen im Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2 Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 41 HWG)

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

3 Stellplatzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

- 3.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

4 Baumschutzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

- 4.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind.

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 55	I
> 55 bis 60	II
> 60 bis 65	II
> 65 bis 70	IV
> 70 bis 75	V
> 75	VI

Die Gebäude im Plangebiet liegen in den Lärmpegelbereichen I bis IV. Die Lärmpegelbereiche der jeweiligen Fassaden können Abb. 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.11.2015 (Bericht Nr.: 15-2620/NH) entnommen werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund geänderter Randbedingungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung andere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden.

6 Meldungen von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

- 6.1 Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDenkmalSchG ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten betrauten Firmen sind entsprechend zu belehren.

7 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

- 7.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des geplanten Heilquellenschutzgebiets für die

staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen. Eingriffe in den Untergrund und das Grundwasser sind nur mit Genehmigung des Umweltamts / Untere Wasserbehörde zulässig. Die Planung hat in enger Abstimmung mit dem Umweltamt / Untere Wasserbehörde (Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, Tel. 0611/31-4729, wasserbehoerde@wiesbaden.de) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Rheingaustr. 186, 65203 Wiesbaden, Tel. 0611/6939-402) zu erfolgen.

Danach sind die Bauantragsunterlagen beim Umweltamt / Untere Wasserbehörde zur Prüfung eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzureichen. Die sich ggf. daraus resultierenden weitergehenden Anforderungen sind zu berücksichtigen.

8 ESWE Netz GmbH E-Planung

- 8.1 Die auf dem Gelände befindliche Elektrizitätsstation, die der öffentlichen Versorgung dient, wird an neuem Standort in das Gebäude integriert.

9 Nutzung erneuerbarer Energien

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

- 9.1 Es sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

10 Kampfmittel

- 10.1 Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Plangebiet durch eine geeignete Fachfirma auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmittel zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen. Die Kampfmittel sind nach den einschlägigen Bestimmungen zu entfernen.

11 Verwendung großflächiger Glaselemente

- 11.1 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

12 Löschwasserbedarf

- 12.1 Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.

13 Ordnungswidrigkeiten

- 13.1 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).

14 Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

- 14.1 Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan „Südliche Innenstadt - Östlicher Bereich - Adolfsallee“ seine Wirksamkeit.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des Kulturdenkmals „Gesamtanlage Wiesbaden“ (Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes HDSchG).

Kulturdenkmäler

D1 Ehemaliges Gerichtsgebäude

D2 Ehemaliges Beamtenwohnhaus

E PFLANZLISTE

1 Bäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer i.S.	- Ahorn in Sorten
Alnus incana	- Grau-Erle
Amelanchier i.S.	- Felsenbirne in Sorten
Castanea sativa	- Edelkastanie
Catalpa bignonioides	- Blauglockenbaum
Cercis canadensis	- Amerikanischer Judasbaum
Cercis siliquastrum	- Gewöhnlicher Judasbaum
Coryllus colurna	- Baum- Hasel
Crataegus i.S.	- Weißdorn in Sorten
Gleditsia i.S.	- Gleditschie in Sorten
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Malus i.S.	- Zier-Apfel
Prunus i.S.	- Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel, Aprikose
Pyrus i.S.	- Birne
Phellodendron amurense	- Amur Korkbaum
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
Sophora japonica	- Japanischer Schnurbaum
Sorbus i.S.	- Mehlbeere in Sorten

2 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

Hedera helix - Efeu

Campsis i.S.	- Klettertrompete in Sorten
Clematis i.S.	- Waldrebe in Sorten
Hydrangea petiolaris	- Kletter- Hortensie
Lonicera i.S.	- Geißblatt in Sorten
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein in Sorten
Vitis i.S.	- Wildreben in Sorten
Wisteria i.S.	- Blauregen in Sorten