

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER RICHTSSTRASSE“

IM ORTSBEREICH WIESBADEN-MITTE

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser 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 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet SO Bildung / Forschung dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungs- und Hochschuleinrichtungen, mit Verwaltung, Kantine, Bürgersaal und Tiefgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhen der baulichen Anlagen bzw. bei Bestandsgebäuden mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Gründungstiefe

Bei notwendigen Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten und Technikräumen sind größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Grundfläche je baulicher Anlage nicht mehr als 30 m² beträgt, die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über OK max des dazugehörigen Baukörpers liegt und der Abstand dieser Anlagen von der Außenkante des dazugehörigen Geschosses mindestens 5 m entfernt ist.

Die Baugrubensohle für die unterste TG-Ebene darf die Höhenlage von 107 m ü.NN nicht unterschreiten. Der wasserdichte Baugrubenverbau sowie einzelne Pfahlgründungen dürfen bis maximal 95 m ü.NN geführt werden.

Näheres wird im wasserrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Geschlossene Bauweise (g)

Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen / Baulinien dargestellten bebaubaren Fläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 Baugrenzen

An der festgesetzten Baugrenze parallel zur Albrechtsstraße sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig. An der Ecke Albrechtstraße / Moritzstraße ist im 4. Obergeschoss ein Rücksprung von der jeweiligen Baugrenze bzw. Baulinie entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan unter Beibehaltung der Dachkante zulässig.

An der festgesetzten Baulinie parallel zur Moritzstraße ist ein Rücksprung der Eingangsfassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

3.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind nur zulässig am obersten Geschoss. Die Vorderkanten der Dachüberstände dürfen gegenüber der darunter liegenden Gebäudevorderkante nicht hervorspringen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Die Tiefgarage ist nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Die Zufahrt und Abfahrt der Tiefgarage ist nur zulässig an im Bebauungsplan mit Ein-/Ausfahrt gekennzeichneten Stellen.

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

5.1 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.

5.2 Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Nicht überbaute überbaubare Flächen zum Straßenraum sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

6.4 Pflanzgebot 1

Anpflanzen von Kletter- und Rankgehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ungegliederte, geschlossene Fassadenteile mit einer Mindestgröße von 50 m² mit Kletter- und Rankgehölzen gemäß folgender Liste zu begrünen und zu erhalten.

Beispielhafte Gehölzarten:

Efeu (*Hedera helix*)

Wilder Wein (*Parthenocissus*-Arten)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

6.5 Pflanzgebot 2

Dachbegrünung

Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu erhalten. Ausgeschlossen davon sind:

- Die einzuhausenden Technikaufbauten über Dach, bis zu einer Größe von 20 m²,
- zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen, Revisionswege.

Die Dachfläche des Staffelgeschosses ist zu 100% dauerhaft intensiv zu begrünen.

6.6 Pflanzgebot 3

Im Bereich der Innenhoffläche sind 6 mittelkronige und zwei kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

6.7 Pflanzgebot 4

Im Bereich der Innenhoffläche sind insgesamt 155 m² Beete anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. SONSTIGE RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Verwertung von Niederschlagswasser

Im Falle einer baulichen Veränderung ist gemäß § 55 WHG im Sinne des §42 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) im Rahmen des Entwässerungskonzeptes im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserverwertung möglich und umsetzbar ist.

III. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege
(nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG))
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.
2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB):

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.

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 Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Insbesondere sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

3. Mahnmal
Im südwestlichen Bereich des SO-Gebietes zwischen oberer Albrechtsraße und der künftigen Bebauung parallel zur oder direkt auf der Baugrenze zwischen den Fahrradstellplätzen und der Oranienstraße ist ein Mahnmal für die NS-Vergangenheit des „Gefängnisses“ zu errichten. Art und Umfang werden nicht vorgeschrieben.
4. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange
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 Umweltamtes/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 Umwelt und Geologie (Rheingastr. 186, 65203 Wiesbaden, Tel. 0611/6939-402) zu erfolgen.
5. ESWE Netz GmbH E-Planung
Auf dem Gelände befinden sich zwei E-Stationen, die der öffentlichen Versorgung dienen. Die Stationen müssen erhalten bleiben.
6. 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)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet ist insgesamt Teil des Kulturdenkmals "Gesamtanlage Wiesbaden" (Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes / HDSchG), gemäß Anlage 1.1 zur Begründung zum Bebauungsplan „Südliche Innenstadt- Östlicher Bereich Adolfsallee in Wiesbaden“ (Denkmalschutzplan)

Die Anwesen Gerichtsstrasse 2 und Oranienstrasse 32 sind Einzeldenkmäler i.S. d. § 2 Abs. 1 HDSchG. Die Gefängnismauern sind denkmalgeschützt.