

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "St. Josefs-Hospital" im Ortsbezirk Südost

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 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 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457), 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 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Inhalt	Seite
A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))	4
1 Maß der baulichen Nutzung	4
1.1 Zulässige Geschossfläche	4
1.2 Höhe baulicher Anlagen	4
2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
2.1 Bauweise	5
2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	5
3 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	5
4 Ver- und Entsorgungsleitungen	5
5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	6
6.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	6
6.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	7
6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	7
6.4 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten	7
7 Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	8
7.1 Einhausungen	8
7.2 Stationäre Aggregate	8
B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)	9
1 Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1 Dachform	9
1.2 Werbeanlagen	9
1.3 Gebäudefassaden	9
2 Müll- und Abfallanlagen	9
3 Wege, Stellplätze und deren Zufahrten	10
4 Behandlung von Niederschlägen	10
C Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	10
1 Schutzstreifen von Leitungen	10
D Hinweise	11
1 Klimaökologische Belange	11
2 Sicherung der Bodendenkmalsubstanz	11
3 Brandschutz	11

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „St. Josefs-Hospital“

4	Kampfmittel	12
5	Anlagenbezogener Gewässerschutz	12
6	Bodenschutz / vorsorgender Bodenschutz	12
6.1	Altstandorte.....	12
6.2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	13
6.3	Mutterboden.....	14
6.4	Umgang mit Erdaushub	14
7	Artenschutz.....	14
8	Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere	15
9	Stellplatzsatzung.....	15
10	Baumschutzsatzung	15
11	Gestaltungssatzung	15
12	Ordnungswidrigkeiten	16
E	Pflanzlisten	16

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO, § 31 BauGB)

1.1 Zulässige Geschossfläche

(§ 16 Abs. 6 und § 20 BauNVO, § 31 BauGB)

Teile von Vollgeschossen, die zur Unterbringung von Gebäudetechnik dienen oder aus sonstigen Gründen nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ausnahmsweise nicht berücksichtigt.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die Gebäudehöhe (GH) wird durch den zulässigen Höchstwert bestimmt und auf die Ebene Normal-Null (NN) bezogen.

1.2.2 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen auf dem Dach des Ersatzneubaus gekennzeichneten Fläche kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei Flachdächern durch die Höhe einer Attika um maximal 1,3 m überschritten werden. Bei allen übrigen Flachdächern beträgt die maximale Überschreitung durch die Höhe einer Attika 1,1 m.

1.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden. Der Mindestabstand der Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht der tatsächlichen Höhe dieser Anlagen.

1.2.4 Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen auf dem Dach des Ersatzneubaus gekennzeichneten Fläche sind Dachaufbauten in Form erforderlicher technischer Anlagen mit einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig. Innerhalb der sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf sind einzelne Dachaufbauten als untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Innerhalb der sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf entspricht der Mindestabstand der Dachaufbauten zur Außenkante des Daches der tatsächlichen Höhe der betreffenden Dachaufbauten. Davon ausgenommen sind transparent gestaltete Gebäudeteile, wie zum Beispiel verglaste Treppenhäuser.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude bis 250 m Länge mit allseitigem Grenzabstand zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf beträgt die zulässige Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser, Fluchttreppen oder sonstige untergeordnete Bauteile 3,5 m. Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch Rettungswege der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

3 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

4 Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 31 BauGB)

Die räumliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte darf in Abstimmung mit dem Leitungsträger ausnahmsweise um bis zu 2 m in ihrer Achse verändert werden, soweit technische Gründe (z. B. Ausbau der Verkehrsflächen) dies erfordern, und die lichte Weite erhalten bleibt.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 50 Laubbäume in Anlehnung an die Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm, anzupflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die nach Satz 2 anzupflanzenden Bäume und die nach der Wiesbadener Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen werden auf die Gesamtzahl von 50 Laubbäumen angerechnet.

6.1.2 Begrünen von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht von anderen baulichen Anlagen überbaut werden.

6.1.3 Dachbegrünung von Gebäuden

Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10 Grad sind intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Von der Festsetzung zur Dachbegrünung ausgenommen sind bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke.

6.1.4 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit Anschluss an die Geländeoberfläche und mit einer Fläche von mehr als 150 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

6.1.5 Pflanzflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind notwendige befestigte Wege und Aufenthaltsbereiche, notwendige bauliche Anlagen, sowie Zufahrten oder Aufstellflächen von Rettungsfahrzeugen.

Die Festsetzung nach 6.1.2 bleibt unberührt.

6.1.6 Ersatzpflanzungen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf gilt:

Ersatzpflanzungen für zeichnerisch festgesetzte, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhaltende Bäume und für die Beseitigung von nach der Wiesbader Baumschutzsatzung geschützten Bäume mit einem Stammumfang ab 180 cm, gemessen in 1 m Höhe, müssen einen Mindeststammumfang von 50-60 cm haben, gemessen in 1 m Höhe. Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang von 50-60 cm aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe. Sie sind in Anlehnung an die Pflanzliste E 1 (großkronige Bäume) vorzunehmen.

Auf den sonstigen Flächen im Geltungsbereich und für andere Ersatzpflanzungen gilt:

Ersatzpflanzungen sind in Anlehnung an die Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm vorzunehmen.

6.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und die anzupflanzenden Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. In diesem Fall sind die zu entfernenden Einzelbäume durch Ersatzpflanzungen nach Abschnitt 6.1.6 zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung von dem bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.

6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.4 Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

6.4.1 CEF-Maßnahme 1: Fledermauskästen

Als Ausgleich für den Verlust möglicher Sommerquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten insgesamt 5 Fledermauskästen an den im Bestand verbleibenden Gebäuden anzubringen.

Pro gerodetem Habitatbaum ist ein Fledermauskasten an einem im Bestand verbleibenden, geeigneten Baum als Ersatz anzubringen.

6.4.2 CEF-Maßnahme 2: Nisthilfen für Mauersegler

Je festgestelltem Nistplatz an Gebäuden des Hospitals, die abgerissen werden sollen, sind 2 Nisthilfen an den im Bestand verbleibenden Gebäuden anzubringen.

7 Flächen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Einhausungen

7.1.1 Bauliche Anlagen innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ und „ZNA“ sind nur innerhalb einer Einhausung zulässig, deren Öffnungen bis auf den Vorgang des Ein- und Ausfahrens mit Toren vollständig geschlossen bleiben.

7.1.2 Im Falle der Einhausung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“ ist im Bereich der Einfahrten die Decke in einem Abstand von mindestens 15 m, gemessen ab Hinterkante Tor, vollständig schallabsorbierend zu verkleiden.

Im Falle der Einhausung mit der Zweckbestimmung „ZNA“ sind die Decke und die Seitenwände in einem Abstand von mindestens 20 m, gemessen ab Beginn der Einhausung im Bereich Langenbeckplatz, vollständig schallabsorbierend zu verkleiden.

7.1.3 Für die Umfassungsbauteile der Einhausungen sind folgende bewertete Mindest-Schalldämmmaße im eingebauten Zustand erforderlich:

Außenwand: $R'w \geq 25$ dB; Dach: $R'w \geq 25$ dB; Rolltor: $R'w \geq 12$ dB.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Schalldämmmaße durch Prüfzeugnisse der Hersteller zu belegen.

7.2 Stationäre Aggregate

Stationäre Aggregate sind baulich / technisch so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In der zu Grunde liegenden Prognose sind bereits vorhandene oder sonstige zu erwartende Geräusche aus gewerblichen Schallquellen zu berücksichtigen.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

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

1.1 Dachform

Anlagen für kirchliche Zwecke sind von den Festsetzungen zur Dachform ausgenommen.

1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

1.2.2 Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.2.3 Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.3 Gebäudefassaden

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Fassaden der Gebäude im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass in Bezug auf das gesamte Gebäude ein Albedowert von im Mittel 0,3 (Anteil der reflektierten Solarstrahlung von mindestens 30 %) nicht unterschritten wird.

2 Müll- und Abfallanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallanlagen sind im Gebäude zu integrieren oder mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen etc.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.

3 Wege, Stellplätze und deren Zufahrten

(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Soweit eine Befestigung für Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen erforderlich ist, sind diese so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrassen). Davon ausgenommen sind Stellplätze für Taxen, sonstige Stellplätze und befestigte Flächen im Eingangsbereich des Krankenhauses, die Zufahrten zur zentralen Notaufnahme und zum Wirtschaftshof, sowie die Hauptwegeverbindungen der öffentlich zugänglichen Grünflächen.

Wenn keine zwingenden Gründe entgegenstehen, sind die befestigten, nicht versickerungsfähigen Flächen in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

4 Behandlung von Niederschlägen

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen (z. B. Zisternen) zu sammeln und zu verwerten oder verzögert in das kommunale Entwässerungsnetz einzuleiten. Auf Bewirtschaftungsanlagen kann bei Dachflächen verzichtet werden, wenn diese mindestens extensiv begrünt werden.

C Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

1 Schutzstreifen von Leitungen

Innerhalb der in der Zeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

D Hinweise

1 Klimaökologische Belange

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird empfohlen, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die Oberflächenbeläge versiegelter Flächen im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass ein Albedowert von im Mittel 0,3 (Anteil der reflektierten Solarstrahlung von mindestens 30 %) nicht unterschritten wird.

2 Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

(§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3 Brandschutz

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen sind untereinander kleiner als 150 m Lauflinie zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ > 2,0) ist für den Grundschutz über die Dauer von 2 Stunden herzustellen. Die Hydranten müssen jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Hydranten sollen nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen und die Entnahme von Wasser muss leicht möglich sein. Eventuell erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie der RAS 06 R1 zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger Lkw mit einem Gesamtgewicht von 16 t sowie einer Achslast von 10 t anzunehmen. Die Anforderungen gelten

auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen.

Zur Tragfähigkeit von Decken wird auf die DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist.

4 Kampfmittel

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebiets befindet, ist auf der gesamten Fläche eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Im Einzelfall hat die für das Bauvorhaben zuständige Bauleitung zu entscheiden, ob der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet wird.

5 Anlagenbezogener Gewässerschutz

(§ 41 HWG i. V. m. Anlagenverordnung VAwS)

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.

6 Bodenschutz / vorsorgender Bodenschutz

6.1 Altstandorte

Folgende Altstandorte werden im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geführt:

ALTIS Nr. 414.000.050-001.345, Humboldtstraße 233, Alfred Blumer, Kürschner;

ALTIS Nr. 414.000.050-001.914, Solmsstraße 15, Zorn Orthopädie GmbH, Wiesbaden, Herstellung von Heil- und Hilfsmitteln, Großorthopädie (im St. Josefs-Hospital).

Belastungen oder Verunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Aufgrund der Einstufung eines Betriebes in Branchenklasse 5 ist mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes folgende Einträge vor:

- Humboldtstraße 27: Ehemaliger chemischer Betrieb
- Solmsstraße 9: Ehemalige Schlosserei
- Beethovenstraße 20: Orthopädische Werkstatt

Schadstoffbelastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Aufgrund der kurzen Betriebsdauer und der Kleinmaßstäblichkeit der Betriebe ist auch nicht mit nutzungsbedingten Bodenkontaminationen zu rechnen. Die Liegenschaften Solmsstraße 9 (denkmalgeschützt) und Humboldtstraße 27 sind von dem Umbau und der Erweiterung des Hospitals ohnehin nicht betroffen. Weiterer Recherche- oder Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.

6.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aus mehreren Bodengutachten zum Bauvorhaben ist bekannt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine relevant mit Schadstoffen belasteten Böden vorliegen. Eine Flächenkennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 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 Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

6.3 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

6.4 Umgang mit Erdaushub

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. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

7 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Verwendung von großflächigen Glaselementen

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche potenzielle 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.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

8 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.

Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

9 Stellplatzsatzung

(§§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

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

10 Baumschutzsatzung

(§ 30 HENatG)

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

11 Gestaltungssatzung

(§§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

Die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

E Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Großbäume

Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn
Acer rubrum 'Scanlon'	Scharlach-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'	Tulpenbaum
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche

Pflanzliste 2: Kleinbäume

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia cobus	Kobus-Magnolie
Malus trilobata	Dreilappiger Apfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Herbstblühende Kirsche
Prunus yedoensis	Tokyo-Kirsche
Pyrus salicifolius	Weidenblättrige Birne
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere

Pflanzliste 3: Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hypophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus lusitanica	Portugiesische Lorbeerkirsche
Tilia cordata	Winterlinde