

# Textliche Festsetzungen

## des Bebauungsplans „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ im Ortsbezirk Schierstein

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) (Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2006) i. V. m. §§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB und 245c Abs. 1 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Gewerbegebiete .....	4
1.2	Sonstige Sondergebiete .....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	9
2.3	Höhe baulicher Anlagen (GH) .....	10
2.4	Höhenlage der Geländeoberfläche .....	10
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>12</b>
5.1	Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen .....	12
5.2	Tiefgaragen .....	12
<b>6</b>	<b>Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> ....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> .....	<b>13</b>
7.1	Geh-, Fahr-, Leitungsrechte .....	13
7.2	Schutzstreifen an Leitungsachsen .....	13
<b>8</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>14</b>
8.1	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen .....	14
8.2	Begrünung der Tiefgaragen .....	14
8.3	Dach- und Fassadenbegrünung .....	15
8.4	Umgang mit Niederschlagswasser .....	15
8.5	Artenschutzmaßnahmen .....	15
<b>9</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</b> .....	<b>16</b>
<b>B</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Einfriedungen und Stützmauern</b> .....	<b>17</b>
1.1	Einfriedungen .....	17
1.2	Stützmauern .....	17
<b>2</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Fassadengestaltung mit hellen Materialien</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung von Müllstandorten und Abfallbehältern</b> .....	<b>18</b>

5	Werbeanlagen .....	18
1	Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser.....	19
<b>C</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>20</b>
1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	20
2	Denkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz.....	20
3	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Vermerk von Risikogebieten im Sinne des § 78b (WHG).....	20
1	Denkmäler nach Landesrecht.....	22
2	Vorbeugender Brandschutz.....	23
3	Kampfmittel .....	24
4	Artenschutz .....	24
5	Baumscheiben.....	25
6	Klimaschutz.....	25
7	Sonstige Hinweise .....	25
7.1	Entwässerung .....	25
7.2	Anlagenbezogener Gewässerschutz .....	25
7.3	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	26
7.4	Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	26
7.5	Mutterboden.....	26
7.6	Heilquellenschutz.....	26
7.7	Ordnungswidrigkeiten .....	26
<b>D</b>	<b>SORTIMENTSLISTEN AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT WIESBADEN.....</b>	<b>27</b>
<b>E</b>	<b>PFLANZLISTEN.....</b>	<b>28</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiete

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

##### 1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Das Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Bis zu der vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchenallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14; 185/16; 185/17) sind öffentliche Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen.

##### Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art ohne allgemeinen Publikumsverkehr,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne allgemeinen Publikumsverkehr.

##### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben die Dienstleistungen und Waren zur Erregung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

### 1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Das Gewerbegebiet GE 2 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Bis zu der vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchenallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14; 185/16; 185/17) gilt:

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben die Dienstleistungen und Waren zur Erregung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozi-

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben die Dienstleistungen und Waren zur Erregung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozi-

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

ale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

ale und gesundheitliche Zwecke,

- Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

## 1.2 Sonstige Sondergebiete

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Mit der Errichtung oberirdischer baulicher Anlagen auf Flächen, die innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten HQ-100 Linie des Hochwasserrisikomanagementplans liegen, darf erst begonnen werden nachdem der Stauraumkanal in Betrieb genommen worden ist (vgl. 6. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses).

### 1.2.1 Sonstiges Sondergebiet 1, Zweckbestimmung: „Verwaltung und Büro“ (SO 1)

Das SO 1 dient vorrangig der Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden.

Bis zu der vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchenallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl.- St.164/14; 185/16; 185/17) sind öffentliche Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen.

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude ohne

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

- allgemeinen Publikumsverkehr,
- eine diesen Nutzungen dienende Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

- Ausstellungsräume und Tagungsstätten,
- eine Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.2 Sonstiges Sondergebiet 2, Zweckbestimmung: „Verwaltung und Büro“ (SO 2)

Das SO 2 dient der Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie ergänzenden Nutzungen.

Bis zu der vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchenallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14; 185/16; 185/17 gilt.

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- eine Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen.

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allgemein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude,
- eine Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen,
- Ausstellungsräume und Tagungsstätten,

Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Betriebskantinen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach der Betriebsaufgabe gilt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Sonstiges Sondergebiet 3, Zweckbestimmung: „Verwaltung und Büro, hafen-, gesundheits- und freizeitbezogene Nutzungen“ (SO 3)

Das SO 3 dient der Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Betrieben mit gesundheitsbezogenen Nutzungen, Betrieben mit hafenbezogenen Nutzungen sowie ergänzenden freizeitbezogenen Einrichtungen und Nutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, einschließlich Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Betriebe und Anlagen mit gesundheitsbezogenen Nutzungen,
- Handelsbetriebe mit Booten, Bootsbedarf sowie Artikeln maritimer Art,
- Werkstätten mit Bootsservice,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- eine Tiefgarage mit allen funktional zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Keller-, Lager-, Abstell- und Technikräumen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,



- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außer solchen, die dem Glücksspiel dienen.

Nicht zulässig sind:

Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **2.1.1** In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zusätzlich darf innerhalb des GE1 bis zu der vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchenallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14; 185/16; 185/17) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Darüber hinaus darf in den Teilen der Gewerbegebiete, die mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV (rote Strichlinie) und der Zweckbestimmung „HGa/TGa“ gekennzeichnet sind, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Parkbauten mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### **2.1.2** In den sonstigen Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO, § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)**

(§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.3.1 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Ebene Normalhöhennull (NHN). Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Attika und Aufkantung). Die Gebäudehöhe ist vertikal über dem Bezugspunkt zu messen.
- 2.3.2 Innerhalb des GE 2 ist auf der mit Hochgarage/Tiefgarage (HGa/TGa) bezeichneten Fläche die Errichtung einer Hochgarage mit einer maximalen Gesamthöhe von 98,5 m ü.NHN zulässig.
- 2.3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Die bauliche Anlage muss einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben, der mindestens ihrer Höhe über Dachoberkante entspricht.
- 2.3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile ist zulässig, wenn die Höhe der Überschreitung höchstens 3,0 m und die Flächenausdehnung maximal 50 m<sup>2</sup> der Grundfläche beträgt. Die bauliche Anlage muss einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben, der mindestens ihrer Höhe über Dachoberkante entspricht.

## **2.4 Höhenlage der Geländeoberfläche**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den in der Zeichnung eingetragenen Bereichen wird die Höhenlage der Geländeoberfläche stufenweise wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

### Teilbereich 1 (TB1):

- Horizontal I. Stufe: Nördliche Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“
- Vertikal I. Stufe: Oberkante dieser Verkehrsfläche im Endausbau zuzüglich 2,0 m
- Horizontal II. Stufe: Südliche Baugrenze des SO 1
- Vertikal II. Stufe: Nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ im Endausbau zuzüglich 3,0 m

### Teilbereich 2 (TB2):

- Horizontal I. Stufe: Nördliche Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“
- Vertikal I. Stufe: Oberkante dieser Verkehrsfläche im Endausbau zuzüglich 0,5 m

Horizontal II. Stufe: Nördliche Grenze der Fläche für den Stauraumkanal  
Vertikal II. Stufe: Nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ im Endausbau zuzüglich 1,0 m

Horizontal III. Stufe: 15,0 m nördlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“  
Vertikal III. Stufe: Nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ im Endausbau zuzüglich 1,5 m

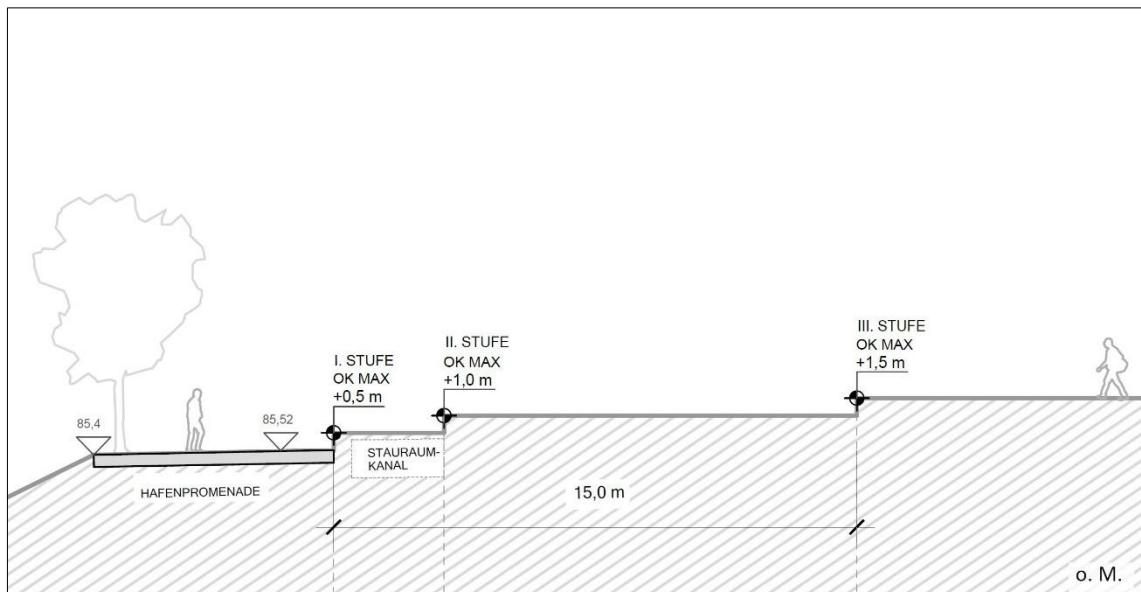
Teilbereich 3 (TB3):

Horizontal I. Stufe: Nördliche Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“  
Vertikal I. Stufe: Oberkante dieser Verkehrsfläche im Endausbau zuzüglich 1,0 m im Mittel

Horizontal II. Stufe: Ebenerdige Baugrenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ am nächsten liegt, maximal jedoch 10,0 m  
Vertikal II. Stufe: Nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ im Endausbau zuzüglich 1,5 m im Mittel

Hinweis: Der Bereich des Geh- und Leitungsrechts (GL) ist von den Festsetzungen zur Höhenlage der Geländeoberfläche ausgenommen.

Nebenzeichnung zur Höhenlage der Geländeoberfläche für den Teilbereich 2 (TB2):



© Stadt.Quartier, August 2018

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise **(a)**. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

### **4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

Innerhalb der als SO festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H im Sinne des § 6 Abs. 4 HBO.

### **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **5.1 Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Definitionen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtfläche aller Seitenwände beträgt.

5.1.1 Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.1.2 In SO 1 und SO 2 sind bis zu einem Abstand von 25 m parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hafenpromenade ebenerdige Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze sowie unterirdische und in Gebäude integrierte Nebenanlagen die der Versorgung des Gebiets dienen.

5.1.3 Entlang der Rheingaustraße sind die Stellplatzflächen und deren Zufahrten, sowie Gebäudeumfahrungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf maximal 50 % der betreffenden Grundstücksfläche zu begrenzen.

5.1.4 Innerhalb des Zufahrtsbereichs für die Hochgarage (HGa) ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig.

#### **5.2 Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen (TGa) und ihre Zufahrten sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist zwischen dem GE 2 und den sonstigen Sondergebieten insgesamt eine unterirdische Tiefgaragenverbindung zulässig. Die Breite dieser Verbindung darf 7,0 m nicht überschreiten.

**6 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor der Errichtung oberirdischer baulicher Anlagen auf Flächen, die innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten HQ-100 Linie des Hochwasserrisikomanagementplans liegen, ist der Stauraumkanal als Retentionsraumausgleich zwingend in Betrieb zu nehmen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Hochwasserschutz ist die Errichtung einer geschlossenen Hochwasserschutzanlage (Stauraumkanal) einschließlich der erforderlichen Zulauf- und Überlaufbauwerke zulässig.

**7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**7.1 Geh-, Fahr-, Leitungsrechte**

Innerhalb der mit GFL festgesetzten Fläche ist für das Geh- und Leitungsrecht ein Korridor (Querschnitt) von mindestens 2,5 m zu gewährleisten. Für das Fahrrecht ist ein Korridor von mindestens 3,5 m vorzuhalten.

Innerhalb der mit GL festgesetzten Fläche ist für das Recht ein Korridor (Querschnitt) von mindestens 2,5 m zu gewährleisten. Im Bereich der Aufweitung zur Hafenpromenade ist für das Gehrecht ein Korridor im gesamten Querschnitt zu gewährleisten.

Die räumliche Lage des Leitungsrechts L1 im SO 1 darf um bis zu 3,0 m verschoben werden, soweit technische Gründe (z. B. bauliche Ausgestaltung der Tiefgarage) oder sonstige Gründe (z. B. Parzellierung der Baugrundstücke) dies erfordern.

**7.2 Schutzstreifen an Leitungsachsen**

Die eingetragenen Flächen beinhalten auch die notwendigen Schutzstreifen entsprechend den „Regelungen der ESWE Versorgungs AG Wiesbaden und der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH zu Abständen gegenüber Versorgungsanlagen“.

**8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB)

**8.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen**

8.1.1 Auf den eingetragenen Flächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sowie mit je drei heimischen Sträuchern pro 150 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 ergänzend zu bepflanzen.

8.1.2 Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die eingetragene Anzahl an heimischen Laubbäumen nach Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gleichmäßig auf den Flächen zu verteilen und die Anzahl entsprechend der Flächenanteile auf den Privatgrundstücken anzurechnen. Entlang der Rheingaustraße sind die Pflanzungen als Baumreihe anzulegen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Nach Stellplatzsatzung zu pflanzende Bäume sowie Bestandsbäume sind anzurechnen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 5,0 m zulässig.

8.1.3 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum

An den eingezeichneten Standorten im öffentlichen Verkehrsraum sind Bäume nach Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 5,0 m zulässig.

8.1.4 Anpflanzen auf der ehemaligen Gleistrasse

Innerhalb des SO 2 und des SO 3 sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 sowie je 1,0 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Rettungswege sowie durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

8.1.5 Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzflächen des SO 1

Auf den Flächen für Stellplätze des SO 1 sind 10 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**8.2 Begrünung der Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen und flächendeckend mit einem Substrataufbau von durchschnittlich mindestens 0,5 m Schichtstärke zu überdecken, soweit sie nicht von anderen baulichen Anlagen überbaut werden. Im Bereich von Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Schichtstärke des Substrates von mindestens 1,0 m vorzusehen.

### **8.3 Dach- und Fassadenbegrünung**

#### **8.3.1 Dachbegrünung**

Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung unter 20° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, ausgenommen von Teilflächen die für folgende Zwecke benötigt werden: Technikaufbauten auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

#### **8.3.2 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Wände, Brandwände und Hofmauern sind ab einer Größe der Fläche ohne Fenster von 100 m<sup>2</sup> mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **8.4 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche oder technische Belange entgegenstehen, zu versickern.

### **8.5 Artenschutzmaßnahmen**

#### **8.5.1 Nisthilfen und Quartiershilfen und Versteckplätze für Kleinsäuger**

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind an geeigneten Bäumen insgesamt 10 Nistkästen für Vogelnischen- und Höhlenbrüter, sowie 10 Fledermausnistkästen anzubringen und fachgerecht zu unterhalten. Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Innerhalb des SO 2 und des SO 3 sind auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen, zwischen den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern, 2 Steinschüttungen mit Überdeckung von Kronenschnittmaterial (z. B. Reisighaufen) in einer Größenordnung von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu errichten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

#### **8.5.2 Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden**

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

#### **8.5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik, oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-

weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

**9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Auf den Flächen der „Kiesgrube Delkenheim“ wurden Maßnahmen zur natur-  
schutzfachlichen Aufwertung durchgeführt.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Ha-  
fenvwegs“ verursachten Eingriffs wird eine Teilfläche in der „Kiesgrube Delken-  
heim“, Gemarkung Delkenheim, Flur 48, Flurstück 15 und 16 zugeordnet.



## **B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO und § 37 Abs. 4 HWG)

### **1 Einfriedungen und Stützmauern**

#### **1.1 Einfriedungen**

Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ sind Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen erst ab einer Grundstückstiefe von 15,0 m zulässig.

Innerhalb der als SO festgesetzten Flächen dürfen Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Zulässig sind:

- Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste 2 für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

#### **1.2 Stützmauern**

Innerhalb der als SO festgesetzten Flächen sind für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante (GOK) folgende Bauweisen zulässig:

- Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung,
- Natursteinmauerwerk,
- Gabionen,
- Trockenmauern.

### **2 Anforderungen an die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

Nicht unterbaute oder nicht für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze benötigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

### **3 Fassadengestaltung mit hellen Materialien**

Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte und teilversiegelte Platz- und Wegeflächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen sind mit hellen Farben herzustellen. Der Albedo-Wert soll 0,3 nicht unterschreiten.

#### **4 Anforderungen an die Gestaltung von Müllstandorten und Abfallbehältern**

Abfallbehälter und Müllstandorte sind nur als ortsfeste Anlagen zulässig und mit geeigneten Pflanzen abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 0,5 m über der Behälteroberkante liegen.

#### **5 Werbeanlagen**

Alle Werbeanlagen dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind Hinweiszeichen, die eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten werden innerhalb der Gewerbegebiete auf eine Anzahl von 4 Stück je Betrieb begrenzt. Darüber hinaus werden Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten im südlichen Teil der Sondergebiete im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ und den nach Süden orientierten Baugrenzen der jeweiligen Baufelder ausgeschlossen.
- Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht.
- Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen, Böschungen und Schornsteinen sind unzulässig.

Im Übrigen dürfen sie folgende Größen nicht überschreiten:

- a) auf Grundstücksfreiflächen 5,0 m<sup>2</sup>
- b) an Einfriedungen 1,5 m<sup>2</sup>
- c) an Gebäuden und Stützmauern 15,0 m<sup>2</sup>
- Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.
- Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.
- Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind Plakate und Bänder, die auf (Schau-) Fenstern befestigt werden und dabei mehr als 20 % der (Schau-) Fensterfläche einnehmen als Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen für angrenzende Wohnungen oder Verkehrsflächen entstehen. Für parallel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn dies angemessen erscheint. Als entgegenstehender städtebaulicher Grund gilt u. a. die dominante gestaltprägende und eigenständige Wirkung einer Werbeanlage.

## **6      **Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser****

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **C KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB, § 37 Abs. 4 HWG)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osthafen, westlich des Hafendwegs“ besteht auf zwei Grundstücken aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen X --X-- X).

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (StAnz 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit.

### **2 Denkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die als Einzeldenkmal geschützte Villa an der Rheingaustraße Nr. 51 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### **3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Vermerk von Risikogebieten im Sinne des § 78b (WHG)**

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

In den zeichnerischen Festsetzungen werden die folgenden drei Überschwemmungsgebietsgrenzen dargestellt:

- Die (veraltete) 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze entsprechend Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt (Stand: 17.09.2000, Az. IV/WI 42.2-79 i 04.01),
- die 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ100-Grenze) entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand: 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2),
- die Überschwemmungsgebietsgrenze eines extremen Hochwassers (HQextrem-Grenze) entsprechend Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Rhein, Los 2: Rheingau (Stand: 12.06.2015, RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.2).

Hinweis: Gemäß wasserrechtlichen Bescheid vom 11.04.2018 wurde die wasserrechtliche Genehmigung für den Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafendwegs“ erteilt, da die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG gegeben waren und keine wesentliche Beeinträchtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses und des Hochwasserrückhaltes oder Gefahren für die Gewässerqualität zu erwarten sind. Hierzu trägt maßgeblich der Bau des Stauraumkanals bei. In Verbindung mit dem Bau des Stauraumkanals sowie

der Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke kommt es zukünftig zu einer Verschiebung der HQ100 und der HQextrem. Diese können nach Umsetzung der Maßnahme entsprechend neu festgesetzt werden. Die Flächen des Bebauungsplanes werden dann außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs liegen.

## Hinweise

### 1 Denkmäler nach Landesrecht

#### 1.1 Sicherung von Bodendenkmälern

(§ 21 HDSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert das Michelsberger Erdwerk sowie Gräberfelder der späten Bronzezeit. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind Siedlungsstellen der Jungsteinzeit und der vorrömischen Eisenzeit belegt.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Oberbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie, einzuholen hat.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: [archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de](mailto: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, 65289 Wiesbaden, E-Mail: [denkmalschutz@wiesbaden.de](mailto: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 § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

#### 1.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 18 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmi-

gung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen und vorzulegenden Auftragsunterlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind gemäß § 13 HDSchG zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet. Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen können mit Bußgeldern bis zu 500.000 Euro (fünfhunderttausend) geahndet werden.

## **2 Vorbeugender Brandschutz**

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h in den Gewerbe- und Sondergebieten über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Durchfahrtshöhe für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,5 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t, Gesamtgewicht 16 t).

### 3 **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 4 **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt [BG Natur (Dezember 2018)<sup>1</sup>]. Die dort im Kontext des § 44 BNatSchG getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

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.

Bei Rodungen ist der Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres einzuhalten.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind Bäume, Hecken und Sträucher durch fachkundiges Personal auf Nistplätze, Höhlenbäume auch auf Tierbesatz zu kontrollieren. Bei Abriss von Gebäuden sind diese auf Lebensstätten wild lebender Tiere zu kontrollieren.

#### **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

---

<sup>1</sup> Beratungsgesellschaft NATUR (BG Natur), (Juli 2009, aktualisiert Dezember 2018): Bebauungsplan in Wiesbaden-Schierstein „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bericht Nackenheim.



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.

## **5 Baumscheiben**

Bei anzupflanzenden Bäumen im Bereich privater ebenerdiger Stellplätze und im Bereich der Zufahrt zu SO 2 ist je Baumstandort eine Baumscheibe in Form einer Pflanzfläche von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Größe für begehbare und 8,0 m<sup>2</sup> Größe für nicht begehbare Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 1,0 m vorzusehen. Das Volumen der Baumgrube beträgt mindestens 12,0 m<sup>3</sup>.

## **6 Klimaschutz**

Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds und zur Reduktion der bioklimatischen Belastung im Nahbereich der Gebäude, sollten bei der Farbgebung der Gebäudefassaden möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude so zu gestalten, dass bezogen auf alle Fassadenflächen im Mittel ein Albedowert (Grad der Reflexion) von mindestens 30 % erreicht wird.

## **7 Sonstige Hinweise**

### **7.1 Entwässerung**

Sowohl für die Versickerung, als auch für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine Zulassung (Einleiterlaubnis) gemäß Hessischen Wassergesetzes zu beantragen. Bei den Nachweisen sind die DWA-M 153 und DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist im Falle der Benutzung einer Bundeswasserstraße oder die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer nach § 31 (2) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.“

### **7.2 Anlagenbezogener Gewässerschutz**

(§ 62 WHG und Anlagenverordnung (AwSV))

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des WHG und der AwSV in der jeweils gültigen

Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

### **7.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 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 den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaft Gesetz (KrWG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG), jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

### **7.4 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden**

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten, sofern der Bebauungsplan im Einzelfall keine abweichenden Regelungen trifft.

### **7.5 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.

### **7.6 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

### **7.7 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).

## **D SORTIMENTSLISTEN AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT WIESBADEN**

Es gelten die folgenden Sortimentslisten des Wiesbadener Einzelhandelskonzepts von 2015:

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke

Reformwaren

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika

Apothekerwaren

Schnittblumen

Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

### Zentrenrelevante Sortimente

Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren

Bücher, Spielwaren und Bastelartikel

Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien

Baby- / Kinderartikel

Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren

Sportartikel (inkl. Bekleidung)

Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren

Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten

Uhren, Schmuck, Silberwaren

Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. Ä.

Optische Erzeugnisse

Musikalienhandel

Unterhaltungselektronik

(Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger

Computer

Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)

Geräte der Telekommunikation

Waffen und Jagdbedarf

## E PFLANZLISTEN

### Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen aus der Pflanzliste müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- a. Großkronige Bäume: Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25,
- b. Kleinkronige Bäume: Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20,
- c. Heimische Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm.

### Pflanzliste

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

#### Pflanzliste 1 - Bäume

a. Großkronige Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Straßenbäume	
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Rot-Esche	Fraxinus pennsylvanica 'Cimmzam'
Gleditschie	Gleditsia triacanthos. 'Inermis'
Nordamerikanische Rotesche	Fraxinus pensylvanica 'Summit'
Heimische Bäume für nicht unterbaute Grundstücksfreiflächen	
Linde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea

b. Kleinkronige Bäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Bepflanzung für Kormoranweg und Tiefgaragen	
Kegel-Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Burgenahorn	Acer monspessulanum,
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Speierling	Sorbus domestica
Bepflanzung Uferpromenade	
Weißer Maulbeere	Morus alba 'Fruitless'

## Pflanzliste 2 - Heimische Sträucher und Einsaaten

c. Heimische Sträucher			
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Sommerflieder	Buddleja davidii	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana	Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus spec.	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Einsaaten			
(zur Förderung der im Gebiet nachgewiesenen, wertgebenden Falterarten als Raupen- und Falterfutterpflanzen)			
Wasserdost	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Hornklee	<i>Lotus spec.</i>
Hauhechel	<i>Ononis spec.</i>	Ampfer	<i>Rumex spec</i>
Klee	<i>Trifolium spec</i>		

## Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
Geißblatt	Lonicera in Arten und Sorten'