PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet Einzelhandel
- Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Hauptversorgungsleitungen

- oberirdisch
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Höhenbezugspunkt

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:
- Lagerplätze, soweit diese nicht von der Mainzer Straße sowie der Angelika-Thiels-Straße einsehbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel)
(§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Lebensmittel.

1.2.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 1.200 m².

1.2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim sind ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen (Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2.4) bleibt davon unberührt.

2.3.2 Ist die Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend festgesetzt, so kann zur Überschreitung von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies städtebaulich und verkehrlich vertretbar ist und die Grundstücksverhältnisse die Realisierung der zwingenden Geschossigkeit nicht zulassen (insbesondere bei Eckgrundstücken).

2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse:
- bei III Geschossen GH max. 10,5 m,
- bei IV Geschossen GH max. 14,0 m.

2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den gemäß Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (NHN) der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Gebäudehöhe ist vertikal über den eingetragenen Höhenbezugspunkt (NHN) abzutragen.

2.4.3 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils. Bei geneigten Dächern gilt die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

2.4.4 Die maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis maximal 1,50 m überschritten werden.

2.4.5 Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe für notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken bis zu maximal 1,0 m überschritten werden.

2.4.6 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (a)
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ohne Abstände aneinander zu bauen. Die Überschreitung einer Länge von 50 m ist zulässig. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) einzuhalten.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4.1.1 Zur straßenseitigen Gliederung der Gebäudelängen ist im Abstand von circa 30 m ein Zurücktreten von der Baulinie auf einer Länge von mindestens 3,0 m und einer Tiefe von 1,0 bis 2,0 m vorzusehen.

4.1.2 Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie ist in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten zu treffen.

8 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.2 Für die bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung 110-kV Hochspannungs-freileitung gilt beidseitig ein Schutzstreifen von je 18 m. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Neupflanzung von Bäumen nur vorbehaltlich der Zustimmung des Netzbetreibers zulässig.

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

9.1 Dachbegrünung
Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

9.2 Fassadenbegrünung
Zusammenhängende Außenwandflächen sind ab einer Größe von 40 m² flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge.

9.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen
Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft fachgerecht intensiv als Vegetationsflächen anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,8 m.

9.4 Versickerung von Niederschlagswasser
Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen auf den privaten Grundstücksflächen entwässert werden können.

9.5 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

9.6 Maßnahmen zur Reduktion der biokltimatischen Belastungen
Bei der Farbgestaltung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

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

10.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

10.1.1 Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität gemäß Ziffer 10.1.2 zu ersetzen.

10.1.2 Der Stammumfang der anzupflanzenden Laubbäume I. und II. Ordnung in der Qualität Hochstamm, beträgt
- für die mit Planzeichen festgesetzten Bäume mindestens 18 bis 20 cm und
- auf den Grundstücksfreiflächen mindestens 16 bis 18 cm.

10.1.3 Die anzupflanzenden Laubbäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m² Größe mit mindestens 12 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,50 m Tiefe je Baum zu pflanzen.

10.2 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2.1 Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflanzen
- je angefangene 150 m² Fläche ein Laubbaum gemäß Ziffer 10.1 und
- je angefangene 1,5 m² Fläche ein standortgerechtes, heimisches Gehölz.

10.2.2 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität gemäß Nummer 10.1.2 zu ersetzen.

10.3 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

10.3.1 Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3.2 Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ist gemäß Ziffer 10.1 zu pflanzen
- ein Laubbaum oder
- zwei Großsträucher.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung
Im Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung zulässig.

1.2 Vertikale Gliederung

1.2.1 Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschossebenen sind aufeinander abzustimmen.

1.2.2 Der Gebäudesockel darf maximal 0,60 m über das angrenzende durchschnittliche Straßennniveau herausragen.

1.2.3 Ausnahmsweise darf aus technisch-funktionalen Gründen der Gebäudesockel bis zu 1,0 m über das angrenzende durchschnittliche Straßennniveau herausragen.

1.3 Garagengeschosse, Hochgaragen und Tiefgaragen

1.3.1 Oberirdische Garagengeschosse sind zu mindestens 80 % mit Fassadenflächen zu schließen und in die Architektur zu integrieren.

1.3.2 Hochgaragen sind zu mindestens 80 % mit Fassadenflächen zu schließen. Die Fassadenflächen können mit Lamellen, Gittern oder vergleichbaren Gestaltungselemen-ten ausgebildet werden, die einen optisch wirksamen Raumabschluss darstellen. Die natürliche Belüftung und Belichtung ist beizubehalten.

1.3.3 Zentrale Zu- und Abluftführungen von Garagengeschossen, Hochgaragen und Tiefgaragen sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Sie sind senkrecht über die Bebauung zu führen. Die Ausrittöffnung ist oberhalb der Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen.

1.4 Fassadengestaltung

1.4.1 Die bauliche und farbliche Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen.

1.4.2 Die Verwendung dunkler und gesättigter Farben ist auf maximal 10 % der Fassadenoberfläche zulässig.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

2.2 Bei vollständiger Einhausung und dauerhafter Begrünung sind Standflächen für Abfallbehältnisse auch außerhalb der Gebäudehülle ausnahmsweise zulässig.

3 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Einfriedungen sind nur transparent (z. B. Gitterzäune) und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

3.2 Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

3.3 Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4 Begrünung von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Wandflächen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind flächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

5.2 Werbeanlagen sind nur im Bereich vom Erdgeschoss bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und bis maximal 5,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig. Die horizontale Abwicklung darf 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.

5.3 Plakate und Bänder auf Schaufenstern im Erdgeschoss sind bis maximal 25 % der Schaufensterfläche zulässig.

5.4 Werbeanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baufluchtlinie nicht zulässig.

5.5 Werbeanlagen sind auf Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

5.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende transparente und mit wechselndem Licht (z. B. laufende Schrift, Effektlichter) oder Rückstrahlschilder und Bänder sind nicht zulässig.

5.7 Ausnahmen zu den auf Landesrecht beruhenden Regelungen Ziffer 5.1 bis 5.7 sind auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und unter Wahrung öffentlicher Interessen zulässig, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

6 Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 6 BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Gemäß Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Gemäß Planzeichnung sind zwei Baukörper, einem Hauptgebäude sowie einem Seitengebäude, als Einzelanlagen gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen.

3 Heilquellenschutzgebiet
(§ 53 WHG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

D Hinweise

1 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- Baumschutzsatzung
- Fernwärmesatzung
- Gestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Vorkaufsrechtssatzung

2 Denkmalschutz

2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2.2 Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Bodeneingriffe begleiten.

2.3 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.

3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4 Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Verschattungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel und Trinkbrunnen sowie Wasserspiele empfohlen.

5 Baumschützende Maßnahmen

5.1 Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich einzuhalten.

5.2 Begleitung der Bauphase bei den vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen mindestens im Traufbereich der beiden Platanen in der Hagenstraße durch das Grünflächenamt der LHW:
- Ortsbegehung vor Baubeginn
- ggf. Kronenrückschnitt
- Erdarbeiten inklusive Wurzelfreilegung (z. B. Baufeldfreimachung, Verbau) sind in Handarbeit, durch Saugen bzw. mit Minibagger durchzuführen
- Wurzelschutzmaßnahmen in Form von Verpflegung der Wurzeln / Wurzelvorhänge bei Antreffen von Grob- oder Starkwurzeln (2 bis 5 cm / > 5 cm) in Abstimmung mit der öffentlichen Fachbehörde / Baumpfleger

6 Artenschutz

6.1 Es wird empfohlen, in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Neubauten künstliche Nisthilfen und Quartiere für kulturfolgende / gebäudebrütende Tierarten, wie Mauersegler, Eulen, Schwalben, Haussperling, Fledermäuse, einzupflanen.

6.2 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft, geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

7 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Anlagenverordnung (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

8 E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Bezüglich E-Mobilität wird bei Neubauten auf die Gebäudeeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU verwiesen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 der Richtlinie 2010/31/EU sind für Nichtwohngebäude mit mehr als zehn dazugehörigen Stellplätzen mindestens ein Ladepunkt sowie mindestens für jeden fünften Stellplatz die erforderliche Leitungsinfrastruktur zu installieren. Die Leitungsinfrastruktur umfasst getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendeten Installationsrohre müssen den einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen, insbesondere müssen sie bis zur Nutzung reversibel und luftdicht verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur um-fasst auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung künftiger ladepunktbedingt zu installierender Zähler und Sicherungen zu ermöglichen, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabel, zu errichten, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.

Dies gilt sowohl für Stellplätze innerhalb als auch außerhalb der Gebäude. Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) müssen Garagen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen. Dies gilt für Wohn- und Nichtwohngebäude.

9 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

9.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.

9.2 Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1 (insb. Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungs-fahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

9.3 Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (N=>3, GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

10 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

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.

11 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.

E Pflanzliste

Pflanzvorschläge für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung:

1 Laubbäume

1.1 Schlank wachsende Bäume für den Straßenraum
Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Acer platanoides "Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides "Emerals Queen"	Spitzahorn "Emerald Queen"
Acer campestre "Fastigiata"	Aufrechter Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche

1.2 Bäume für den Straßenraum
Es sind Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde "Rancho"

1.3 Bäume für die Grundstücksfreiflächen
Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Bäume I. Ordnung

Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Liriodedron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus intermedia	Mehlbeere

2 Heimische Gehölze für Grundstücksfreiflächen

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3 Rank- und Kletterpflanzen

3.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

3.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

4 Dachbegrünung

Achillea millefolium	Schafgarbe
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Linaria vulgaris	Leinkraut
Origanum vulgare	Wildmajoran
Sedum album murale	Rosa Mauerpfeffer
Sedum Ewersii	Flachpolster
Sedum hybridum	Immergrünchen
Sedum kamtschatikum	Kamtschatkasedum
Sedum reflexum	Tripmadam

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadtverordnetenversammlung gefasst am	06.05.2020
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	29.11.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in Form einer Bürgerversammlung/ Bürgerinformationsveranstaltung am	04.12.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.10.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte	
in der Zeit vom	26.10.2020
bis einschließlich	07.12.2020
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	____.20__

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden sind.

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den .....

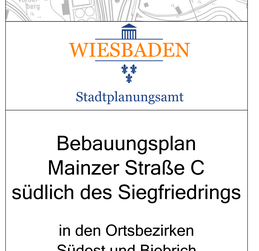
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ____.20__ in Kraft getreten.

Wiesbaden, den .....

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Mainzer Straße C südlich des Siegfriedrings

in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (G