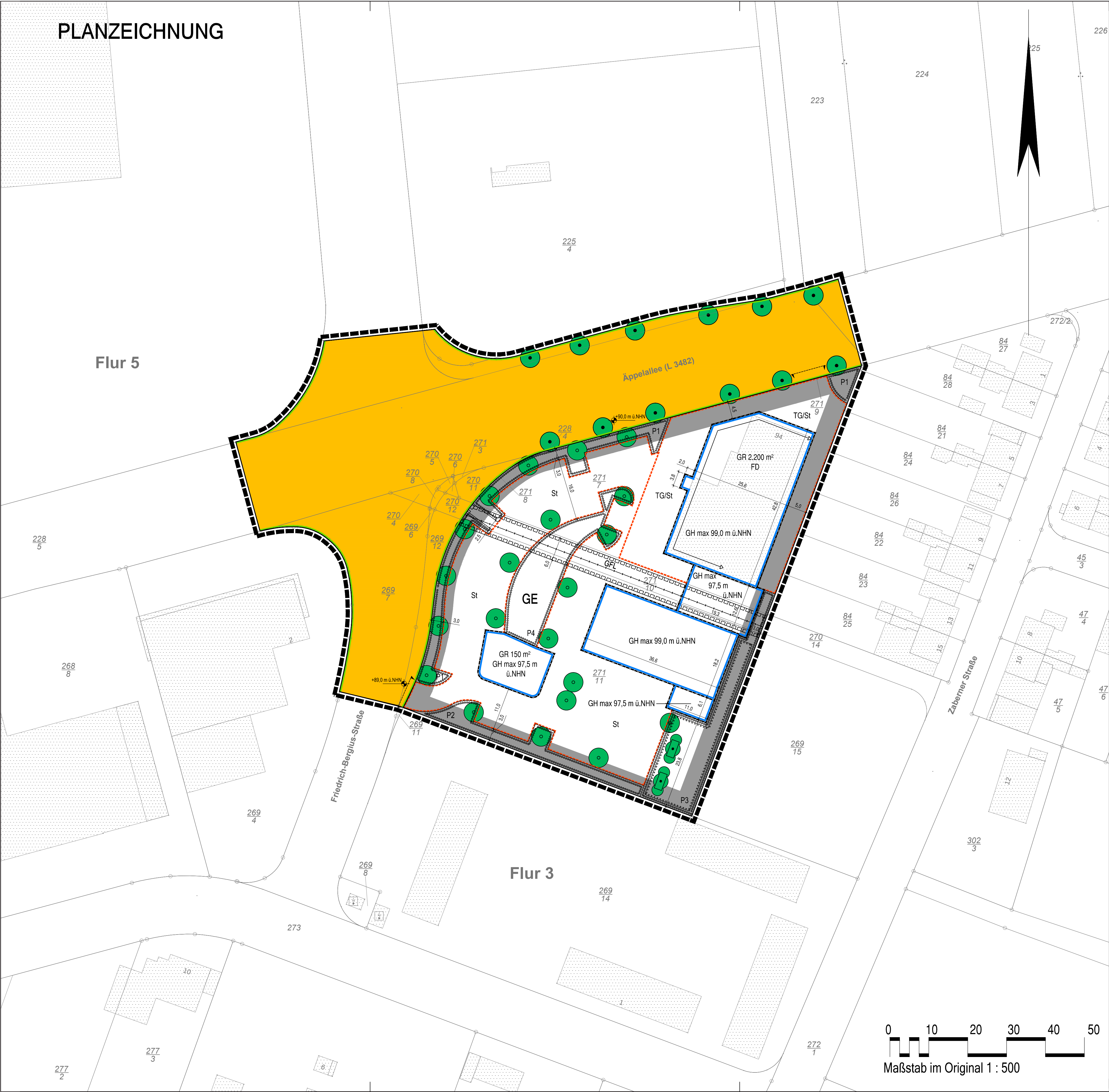
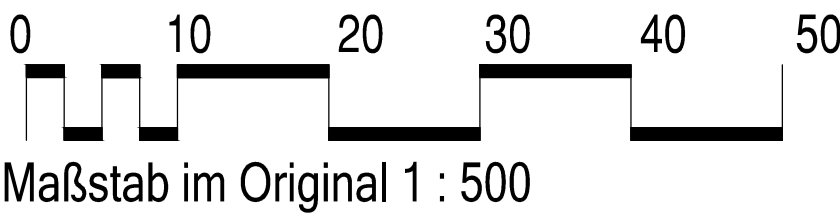


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung
- GR 2.200 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß
- GH max 99,0 m ü.NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Vordach zulässig
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P1...P4 Pflanzflächen 1 bis 4 (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung einer Baumreihe
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten
- TG Zweckbestimmung: Tiefgarage
- St Zweckbestimmung: oberirdische Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden (Entsorgungsbetriebe)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geländehöhe, Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN)
- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
- FD Flachdach



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Wiesbadener Sortimentsliste 2015 (siehe Anlage) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (GH)

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

2.2.1 Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NNH). Hinweis: NNH = Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Mittelseespiegel im Deutschen Hauptkannalen 1992.

2.2.2 Als Gebäudehöhe (GH max) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung).

2.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur Außenkante des Daches muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Entlang der mit dem Planzeichen "Vordach zulässig" gekennzeichneten Baugrenzen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein Vordach mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Stellplätze für Container als Sonderform der Abfallsammelanlagen sind einzuräumen oder mit einem 3-seitigen Sichtschutz zu umgeben; sie können auf den Flächen für Stellplätze zugelassen werden. Ansonsten sind Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

4.2 Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St), Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Unterirdische Bauweise

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist als Schutzstreifen für die Abwasserentlastung der Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden von Bäumen, lehrwundenden Sträuchern und oberirdischen baulichen Anlagen - mit Ausnahme von oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Zufahrten - freizuhalten. Im Bereich der Überlagerung mit der überbaubaren Grundstücksfläche (GH max 97,5 m üNNH) ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig.

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

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für alle Pflanzflächen gilt:

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen anzurechnen.

7.1.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen P1 entlang der Äppelallee und der Friedrich-Bergius-Straße sind Bäume sowie niedrige Sträucher und Stauden in lockerer Anordnung zu pflanzen. Zwischen Baumkronen (im Endzustand) ist ein Abstand von mindestens einem Baumkronendurchmesser einzuhalten. Es ist eine Baumart gemäß Pflanzliste P1 zu verwenden.

7.1.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche P2 entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Bäume sowie Sträucher oder Hecken gemäß Pflanzlisten P2/P3 zu pflanzen. Zwischen Baumkronen (im Endzustand) ist ein Abstand von mindestens einem Baumkronendurchmesser einzuhalten. Je 1,5 m Vegetationsbreite ist ein Strauch zu pflanzen.

7.1.4 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 im südöstlichen Plangebiet sind mindestens 7 Bäume sowie Sträucher oder Hecken gemäß Pflanzlisten P2/P3 zu pflanzen. Die vorhandene heimische Baumreihe ist soweit wie möglich zu erhalten.

7.1.5 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche P4 sind mindestens 5 Bäume in Anlehnung an die Pflanzliste P4 sowie Sträucher und Stauden zu pflanzen. Innerhalb der Fläche P4 darf die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen) als Ausstellungen- und Wegefläche befestigt werden.

7.2 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die im Bepflanzungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Gehölzstauden sind umgehend zu ersetzen. Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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. Die Vegetationsstrichbreite der Dachbegrünung muss mehr als 10 cm betragen.

7.4 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen, die weniger als 5 m von der Grenze des Plangebiets entfernt liegen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.

7.5 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Belägen in grauer Farbgebung auszubilden.

7.6 Versickerung von 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.

7.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Niedervolt-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von mindestens 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

7.8 Artenschutzmaßnahmen

7.8.1 Nisthilfen und Quartiershilfen

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind zwei Nistkästen für Vogelnektarbrüter, ein Nistkasten für Vögelnektarbrüter und zwei Nistkästen als Fledermaus-Spaltquartiere anzubringen und fachgerecht zu unterhalten.

7.8.2 Versteckplätze für Kleinsäuger

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind zwischen den bestehenden oder den neu anzupflanzenden Bäumen vier Erd-Sandhöhlen mit Reisigüberdeckung mit einer Grundfläche von je 2 m² und einer Höhe von 1 m zu errichten.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

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

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform

Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Werbeanlagen in grellen Farben und leuchtende Transparente mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht etc.) sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen oder Verkehrsfällen eintreten können. Die Oberkanten aller auf oder an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen dürfen die Attika des höchsten Gebäudes nicht überschreiten.

Die Lage, Größe und weitere äußere Gestaltung der Werbeanlagen auf dem gesamten Geltungsbereich ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2 Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Einfriedungen an der Straßenfront dürfen 2,0 m über Geländebereiche in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Sie sind mit Ausnahme von Toranlagen nur als hinterplanter Stabgitterzaun zulässig. Massive Sockel sind nicht zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abfallbehälter sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder so aufzustellen, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder mit immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG)

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Hinweise

1 Anlagenbezogener Gewässerschutz

(§ 41 HWG und 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.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

(§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich an hessenARCHAOLÖGIE oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 5 HDSchG).

3 Brandschutz

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anliefern 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 Hubrettungsmitteln müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrlaufbahnen) und Ausstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandene oder zu pflanzende Beweise darf die Anliegerbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehrlaufbahnen und Ausstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise aus Holz sind, ist eine öffentliche Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsfeldern herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsetzes 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 (Lauffinie) zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m³ (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) ist über die Dauer von zwei Stunden für

den Grundschutz 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 Löschwasserarmen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Durchfahrthöhe 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).

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 bodeneregreifende Maßnahmen stattfinden. Ausnahmen bilden Bereiche, in denen durch Nachkriegsbeobachtungen bereits bodeneregreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden. Dort sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumbereich eingeschaltet wird.

5 Bodenschutz / vorsorgender Bodenschutz

5.1 Altstandorte

Folgende Altstandorte werden im Altflächen-Informationen-System Hessen (ALTIS) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geführt: ALTIS Nr. 414.000.070-001.318, Appellallee 9, Klee, Tankstelle und KFZ-Handwerk.

5.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der zur Erweiterung des Autohauses vorgesehene Bereich umwelttechnisch untersucht, da aufgrund der Vornutzungen Lager- und Umschlagplatz für Bauschutt, Grünschnitt u. Erdmaterial ein konkreter Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand (Berichte des Ing.-Büros Baugrundinstitut Franke-Meßner und Partner, Wiesbaden-Delkenheim vom 07.09. und 09.09.2015). Dabei wurden bereichsweise nur sehr geringe Gehalte an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Schwermetallen und PCB festgestellt. Diese unterschreiten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für die Nutzungskategorie "Industrie- und Gewerbegrundstücke" deutlich. Eine Flächenkennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB des Arealis ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne diese Kennzeichnung ist nicht automatisch auf eine generelle Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutzes und Altlastenentsorgung des Bodens rechtfertigen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaustrich sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KWKG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKWKG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

6 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. (Beratungsgesellschaft NATUUR (BG Natur): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Reptilien, Blicke und Quartierspotenzial für Fledermause zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Autohaus Äppelallee" in Wiesbaden-Biebrich, Nackenheim, Februar 2017.)

Die dort getroffenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder nachrichtlich als Hinweise aufgenommen, verbindlich. Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tieren im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Funde von besonders und streng geschützten Tieren sind unverzüglich der Naturschutzbehörde zu melden.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

7 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 Hineinfließen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellerterrasseabgänge sollen an einer Wagensseile mit einer waschbaren Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Ziersteine sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchsichtbare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

8 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

9 Mutterboden

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

10 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 Pflanzlisten

Pflanzliste (für die Pflanzfläche) P1

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Alnus incana - Grauerle
Castanea sativa - ESKASTANIE
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Platanus x acerifolia - Ahornblättrige Platane
Pyrus communis - Wildbirne
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffinie) zu halten. Die Löschwassermenge von 96 m³ (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) ist über die Dauer von zwei Stunden für

Pflanzliste (für die Pflanzfläche) P2/P3

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Alnus incana - Grauerle
Castanea sativa - ESKASTANIE
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans nigra - Schwarznuss
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyrastier - Wildbirne
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus incana - Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca - Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt im Container, Größe 60-100 cm oder Heister, 2x verpflanzt, Größe 100-125 cm

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenröhrlüchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ilex aquilum - Hölle
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica - Mispel
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia - Dänen-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzliste (für die Pflanzfläche) P4

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides - Spitzahorn (in Sorten)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn (in Sorten)
Acer campestre - Feldahorn (in Sorten)
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Pinus mugo - Berg-Kiefer
Pinus nigra - Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer
Pyrus communis - Wildbirne
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus palustris - Sumpt-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche
Sophora japonica - Japanischer Schnurbaum
Ulmus hollandica - Stadtulme

Alle in den Pflanzlisten genannten Gehölze dürfen auch in ihren Sorten gepflanzt werden.

E Anhang: WIESBADENER SORTIMENTSLISTE 2015

Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Februar 2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Wiesbaden, Köln, Seite 80.

zentrenrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren (inkl. Wasch-, und Putzmittel), Kosmetika - Apothekenwaren - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken	- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Dünge-mittel - Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune etc. - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeneinrichtungen und -ausrüstung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Einrichtungszubehör - Matratzen / Bettenwaren - Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerebedarf - Elektrogroßgeräte, Herde, Ofen (weiße Ware)** - Büromaschinen, Büroorganisationsmittel - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campingartikel - Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Beklei-dung) - Sportgroßgeräte - Brennstoffe / Mineralerzeugnisse - Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher - Antennen / Satellitenanlagen
zentrenrelevant - Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitäts-waren - Bücher, Spielwaren und Bastelartikel - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wollie, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Baby- / Kinderartikel - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren - Sportartikel (inkl. Bekleidung) - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bett-wäsche, Bettwaren - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst-gegenstände, 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	* Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist abschließend. ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte GMA-Empfehlungen 2015.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET	
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Büro Stadt.Quartier auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 09.02.2017 erarbeitet.	Wiesbaden, den 29.11.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 12.05.2016 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.05.2016 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.	Wiesbaden, den 29.11.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 09.05.2016 beteiligt.	Wiesbaden, den 29.11.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
AUFGESTELLT	
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 Nr. 0118 nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 10.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Wiesbaden, den 1.12.2017 Der Magistrat gez. S. Mörcke Stadträtin
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.02.2017 ist von der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2017 unter Nr. 0118 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.04.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.	Wiesbaden, den 29.11.2017 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Ltd. Baudirektor
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167) von der Stadtverordnetenversammlung am 16. November 2017 unter Nr. 0435 als Satzung beschlossen.	Wiesbaden, den 05.12.2017 Der Magistrat gez. Sven Gerich Oberbürgermeister