

# PLANZEICHNUNG

Auf der Lauskaut

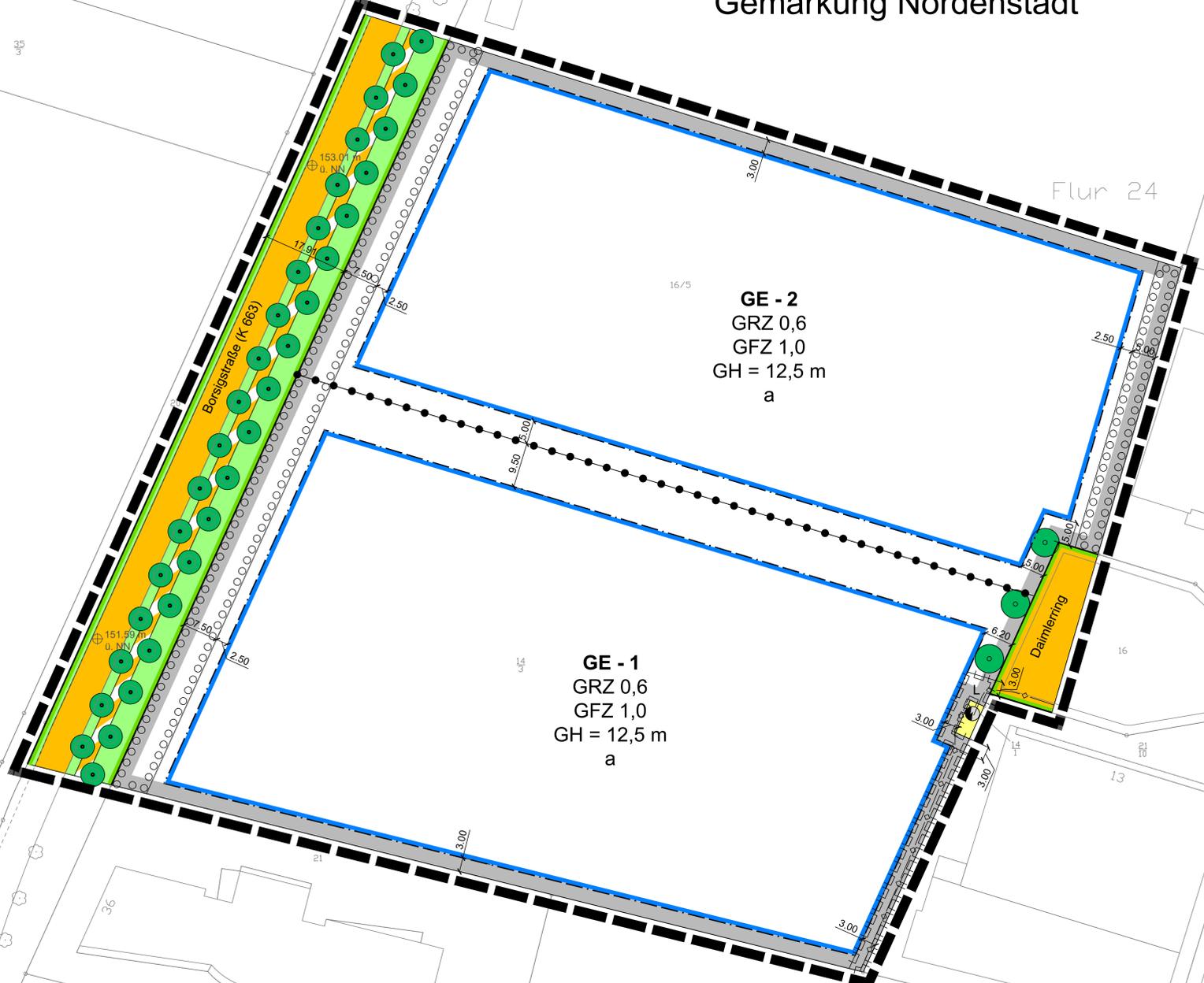
Konrad-Zuse-Str.

## Gemarkung Nordenstadt

Flur 24

**GE - 2**  
GRZ 0,6  
GFZ 1,0  
GH = 12,5 m  
a

**GE - 1**  
GRZ 0,6  
GFZ 1,0  
GH = 12,5 m  
a



# ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- GFZ 1,0 Geschossflächenzahl, z.B. 1,0
- GH = 12,5 m max. Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Versorgungsflächen**
- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen**
- Stromleitung 20 kV, unterirdisch
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen: Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhalt: Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
- Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen in Meter über Normalnull (m ü. NN)

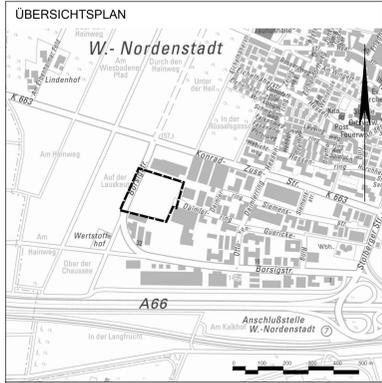


# TEXTLICHE FESTZUGEN

A	<p><b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTZUGEN</b> (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))</p> <p>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)</p> <p>1.1 Das Teilgebiet GE-1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>• Verkaufsstätten für die Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstellen,</li> <li>• Vergnügungstätten.</li> </ul>
1.2	<p>Das Teilgebiet GE-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>• Verkaufsstätten für die Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstellen,</li> <li>• Vergnügungstätten.</li> </ul>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)</p> <p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.</p> <p>2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Die Höhe wird auf maximal 12,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt begrenzt. Die Höhe wird gemessen bis zur Oberkante des Gebäudes.</p> <p>Die Bezugspunkte für die beiden Bereiche sind jeweils angrenzend in der Borsigstraße in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Bezugspunkt für den Bereich GE-1 liegt bei 151,59 Metern über Normalnull (m ü. NN). Der Bezugspunkt für den Bereich GE-2 liegt bei 153,01 m ü. NN.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe um bis zu 3,00 m sind für technische Anlagen auf max. 10 % der Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern die Anforderungen durch den Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim nicht entgegenstehen. Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.</p> <p>3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>3.1 Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.</p> <p>3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude unzulässig.</p> <p>4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Die bestehenden Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und Straßenbegleitgrün festgesetzt.</p> <p>5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Anlagen zur Stromversorgung der Baugebiete sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig und nur, sofern sie zur Versorgung des Gebiets notwendig sind.</p> <p>6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>6.1 Die Lage der bestehenden Versorgungsleitung (Mittelspannung 20 KiloVolt (kV)) entlang der östlichen Grundstücksgrenze südlich der Straße „Daimlerring“ ist zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>6.2 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p> <p>7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>7.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten Natrium-Hochdrucklampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.</p> <p>7.2 Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm flächendeckend fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.</p> <p>7.3 Fassaden- und Oberflächenbeläge sind in hellen Farben auszuführen. Der mittlere Albedo-Wert der Oberflächen darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.</p> <p>7.4 Stellplätze für PKW sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.</p> <p>7.5 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzulassen. Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 Liter pro Sekunde und Hektar (l/(s*ha)).</p> <p>8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Das Leitungsrecht für die Versorgungsleitung zugunsten des Netzbetreibers wird durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt.</p>
9	<p>Angpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>9.1 In den mit Planzeichnungen festgesetzten Flächen für das Angpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehälzarten der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Je 150 Quadratmeter (qm) Fläche ist ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu pflanzen. Je 1,5 qm Fläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 60 - 100 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>9.2 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Borsigstraße ist eine Unterbrechung der festgesetzten Pflanzfläche für maximal zwei Grundstückszufahrten auf einer Länge von insgesamt max. 20 m zulässig. Die Breiten der Zufahrten sind über den Bauantrag vom Tiefbau- und Vermessungsamt zu genehmigen.</p> <p>9.3 Für die Baumpflanzungen sind mit Planzeichnungen festgesetzten Baumstandorten sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen mit festgesetzten Bepflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze können für die Schaffung von Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.</p> <p>9.4 Ebernerdige Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume abzuschirmen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzliste 1.1, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 qm Größe zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen einzelnen Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.</p> <p>9.5 Decken von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Schichtaufbau mit vegetationsfähigem Erdschubstrat muss im Durchschnitt bezogen auf die gesamte Fläche mindestens 60 cm betragen.</p> <p>9.6 Baumschutz</p> <p>Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronensatz unter 1 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronensatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Ausnahmen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - zwingende Gründe für eine Beseitigung vorliegen und dass als Ersatz ein Laubbaum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm gepflanzt wird.</p> <p>Die im Bebauungsplan durch Planzeichnungen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden besichtigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Artenliste 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm zu ersetzen.</p> <p>Die zu erhaltenden gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Bäume, die zur Schaffung von Grundstückszufahrten entfernt werden müssen, sind durch Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 auf dem zu erschießenden Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zusätzlich zu den übrigen, die Anpflanzungen von Bäumen betreffenden Festsetzungen zu erbringen.</p>
8	<p><b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b> (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))</p> <p>1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</p> <p>1.1 Dachformen und Neigungen</p> <p>Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°.</p> <p>2 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)</p> <p>2.1 Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>2.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelerleuchtete Schilder sind unzulässig.</p> <p>2.3 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.</p> <p>2.4 Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Fassadenseite, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.</p> <p>2.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront vortreten. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3,0 m.</p> <p>2.6 Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.</p> <p>2.7 Werbeanlagen sind nur auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, an Stützmauern und an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig.</p> <p>2.8 Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 0,5 qm pro Grundstück nicht überschreiten.</p> <p>3 Einfriedungen und Abschirmung von Abfallbehältnissen und Lagerplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)</p> <p>3.1 Einfriedungen</p> <p>Zur Abgrenzung der Grundstücke sind offene Zäune bis 1,5 m Höhe und Hecken bis 1,9 m Höhe zulässig. Zulässige Materialien für Zäune sind Maschendraht, Holz, WPC und Stabgitter. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.</p> <p>Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßeneinfucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Bei betrieblicher Notwendigkeit können ausnahmsweise offene Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken bis 1,90 m Höhe zugelassen werden.</p> <p>Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten.</p> <p>3.2 Abschirmung von Abfallbehältnissen</p> <p>Müll- und Abfallbehälter sind mit ortstypen Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.</p> <p>3.3 Abschirmung von Lagerplätzen</p> <p>Lagerplätze sind mit ortstypen Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung darf 3,0 m nicht überschreiten.</p> <p>4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO)</p> <p>Der Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen an der Grundstückfläche beträgt mindestens 2/10.</p> <p>5 Aufschüttung und Abgrabung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)</p> <p>Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttungen über bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.</p>
6	<p>Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)</p> <p>6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuführen. Sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist es auf dem Grundstück zu verwenden.</p> <p>6.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuführen.</p> <p>6.3 Gesamtes Niederschlagswasser, das weder als Brauchwasser genutzt noch versickert werden kann, ist gedrosselt an die Kanalisation abzuleiten. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 l/(s*ha).</p>
C	<p><b>HINWEISE</b></p> <p>1 Kampfmittel</p> <p>1.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>1.2 In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab Geländeerbante 2 Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>2 Immissionsschutz</p> <p>2.1 Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.</p> <p>2.2 Den Bauherren wird empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.</p> <p>3 Sicherheit</p> <p>3.1 Die Belichtung der Parkfläche und um das gesamte Gebäude sollte so gewählt sein, dass eine Gesichtsfelderkennung in einer Entfernung von 1 m vorhanden ist. Angsträume, insbesondere in der Dämmerung, sollen so vermieden werden.</p> <p>3.2 Angestellte sollen beim Zu- und Weggang eine gute Übersicht zwischen ihrem Parkplatz und den Personaleingängen haben, um auf einen Überfall rechtzeitig reagieren zu können.</p> <p>3.3 Aufgrund der vermehrten Nutzung von Zweirädern sind Fahrradstellplätze zu empfehlen, welche die Möglichkeit bieten, den Rahmen anzuschließen.</p> <p>4 Bodenkemalier</p> <p>Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodenkemalier wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich 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 (HDSchG) ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.</p> <p>5 Technische Anlagen</p> <p>Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebäuden in die Gebäudehülle zu integrieren.</p> <p>6 Berankung von Wänden und Rankgerüsten</p> <p>Für die Berankung von Wänden und Rankgerüsten sollten Rankpflanzen verwendet werden, die unter Ziffer 3 der Pflanzliste benannt sind.</p> <p>7 Artenschutz</p> <p>7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen (europäische Vogelarten). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Tötungsverbot- und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz- sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.</p> <p>Vor Beginn der Baufeldräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich werden.</p> <p>Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot- und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz- zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Fortabaten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Hinblick auf die Zusammenhänge weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungszustandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.</p> <p>7.2 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glasyten und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbttransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzverbänden angeboten. Das gehäufte Auftreten von durch Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.</p>
8	<p>Baumschutzsatzung</p> <p>Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.</p> <p>9 Anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>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 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.</p> <p>10 Bodenschutz und Altlasten</p> <p>10.1 Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/ 41.1 zu informieren. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub auf die DIN 19731 Ausgabe 1998-05 verwiesen.</p> <p>10.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden unter der Nr. S851/0055 zwei Einträge: Import u. Handel von Aufzugzubehör (1991) und Entwicklung, Herstellung u. Vertrieb von Erzeugnissen der Lasertechnik (1989-2000). Eine detaillierte Überprüfung der Einträge im Jahr 2013 ergab keine konkreten Hinweise darauf, dass die angemeldeten Gewerbe dort aus tatsächlich ausübt wurden. Demnach ist die Gefahr einer relevanten Bodenbelastung aufgrund der Vornutzung auszuschließen. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu</p>
11	<p>handhaben.</p> <p>Nutzung von Photovoltaik / Solarthermie und Kraft-Wärme-Kopplung mit zentraler Energieerzeugung</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sollte stets geprüft werden, ob und in wieweit bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden können. Hierzu gehören insbesondere die Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen, die Erzeugung von Wärme aus Solarthermieanlagen, sowie die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme aus KWK-Anlagen mit zentraler Energieerzeugung.</p>
12	<p>Wasser und Abwasser</p> <p>12.1 Der Anschluss der Grundstücke an die Kanalisation erfolgt derzeit zwingend nach Westen, in Richtung Borsigstraße.</p> <p>12.2 Eine entwässerungstechnische Planung mit hydraulischer Berechnung der Schutz- und Regenwasserableitung sowie ein Überflutungsnachweis entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden werden erforderlich.</p> <p>12.3 Die Erschließungsflächen sind vor vorfließendem Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen zu schützen.</p> <p>12.4 Ein Antrag auf Einleitenehmigung nach § 11 der Ortsatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitenehmigungen für Regenrückhalteanlagen ist zu rechnen; Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>
2	<p>Heimische Sträucher</p> <p>Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:</p> <p>Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus cartharticus Rosa canina Rosa rugonosa Salix aurita Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana</p> <p>Echte Felsenbirne Gemeine Berberitze Kornelkirsche Roter Hatriegel Gewöhnliche Hasel Schlehe Kreuzdorn Hunds-Rose Wein-Rose Ohn-Weide Sal-Weide</p> <p>3 Rank- und Kletterpflanzen</p> <p>3.1 Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich)</p> <p>Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:</p> <p>Aristolochia macrophylla Celastrus orbiculatus Clematis in Arten und Sorten Lonicera in Arten und Sorten Polygonum aubertii Rosa in Arten und Sorten Vitis sinensis</p> <p>Pfeifenwinde Baumwürger Waldrabe Geißblatt Knöterich Kletter-Rosen Blaueregen</p> <p>Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:</p> <p>Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus in Arten und Sorten</p> <p>Efeu Kletter-Hortensie Wildler Wein</p>
14	<p>Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung</p> <p>14.1 Die im Plangebiet neu anzulegenden oder zu unterhaltenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS1 06 RI (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-schiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.</p> <p>Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS1 06 RI, sowie die §§ 4, 5, 13, 30 HBO sind zu beachten.</p> <p>14.2 Löschwasserversorgung</p> <p>In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 192 m³ (GE, GFZ = 1,0, N=1) 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.</p> <p>15 Stellplatzsatzung</p> <p>Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.</p> <p>16 Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim</p> <p>Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>17 Schutz der Autobahn (A 66)</p> <p>17.1 Die Belichtung der Gebäude und Freiflächen in den Baugebieten muss zur Bundesautobahn (A 66) hin blendfrei sein.</p> <p>17.2 Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) zur Bundesautobahn (A 66) hin, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStG) nicht zulässig.</p> <p>17.3 Eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. Anschlussstelle durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p> <p>18 Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 76 HBO handelt, wer nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld gemäß § 76 Abs. 3 HBO geahndet werden.</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i 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 wird.</p> <p>19 Rechtsvorschriften</p> <p>Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebundenen Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Striesemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, Stadtplanungsamt, auf Nachfrage eingesehen werden.</p> <p>20 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ überlagert in Teilen den Bebauungsplan „Am grünen Hügel“ (Nordenstadt 1088/01). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.</p>
D	<p>Pflanzliste</p> <p>1 Heimische Laubbäume</p> <p>1.1 Laubbäume I. Ordnung</p> <p>Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:</p> <p>Acer platanoides Acer pseudoplatanus Acer petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos Fraxinus excelsior Juglans regia Ulmus carpinifolia</p> <p>Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Trauben-Eiche Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde Gemeine Esche Walnuss Feldulme</p> <p>1.2 Laubbäume II. Ordnung</p> <p>Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:</p> <p>Betula pendula Sand-Birke</p>

# VERFAHRENSÜBERSICHT

<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2015 (GVB1 i. S. 158, 189) von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2018 unter Nr. 0337 als Satzung beschlossen.</p> <p>Wiesbaden, den 13.09.2018 Der Magistrat</p> <p>gez. Sven Gerich Oberbürgermeister</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Striesemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p> <p>Wiesbaden, den 15.10.2018 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>gez. Camillo Huber-Braun Baudirektor</p>
<p>AUSGEARBEITET</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro „Kazmarek Städtebau und Stadtplanung“ auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 22.12.2015 erarbeitet.</p> <p>Wiesbaden, den 07.09.2018 Der Magistrat-Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>gez. Camillo Huber-Braun Baudirektor</p>
<p>AUFGESTELLT</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2017 Nr. 0436 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 18.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wiesbaden, den 10.09.2018 Der Magistrat</p> <p>gez. Hans-Martin Kessler Stadtrat</p>
<p>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.03.2017 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.09.2018 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>gez. Camillo Huber-Braun Baudirektor</p>
<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans / Vorhabenbezogener Bebauungsplans am 08.05.2017 beteiligt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.09.2018 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>gez. Camillo Huber-Braun Baudirektor</p>
<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGT</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans vom 23.07.2017 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2017 unter Nr. 0436 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.12.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 18.12.2017 bis 29.01.2018 einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.12.2017 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Wiesbaden, den 07.09.2018 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>gez. Camillo Huber-Braun Baudirektor</p>



Stadtplanungsamt

## Bebauungsplan

### Westlich des Daimlerrings

### im Ortsbezirk Nordenstadt

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GBl. I S. 294), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (GBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (GBl. I S. 1857), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (GBl. I S. 2771) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GBl. I S. 338).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund führender Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.