



Maßstab 1:500

Planunterlagen hergestellt nach dem alten
Zugvermerk der Bauplan-Entwürfen
städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt
Wiesbaden
(Vermessungsdienststelle nach § 8 Nr. 3 Kartengesetz)
Wiesbaden den 2.09.1991
Der Magistrat - Vermessungsamt
Litz Vermessungsdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZ. 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiete
 - SO Sondergebiet z.B. Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,8
 - GFZ 1,6 Geschossflächenzahl z.B. GFZ 1,6
 - II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II
- 3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN**
- a Abweichende Bauweise Erläuterungen siehe Textteil
 - Baugrenze
- 4. VERKEHRSLÄCHEN**
- ☐ Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Offener Parkfläche
 - ▲ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an den Verkehrsflächen z.B. Einfahrt
- 5. GRÜNPLÄNEN**
- ☐ z.B. Dauerkleingärten
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- ☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen u. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen v. Bäume
 - ☐ Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung v. Bäumen
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
 - St Stellplätze
 - H Bushaltestelle
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Gewerbebetrieben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - ☐ vorhandene Gebäude
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Gewerbegebiete**
- Mit Bezug auf § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) in 2 Bereiche wie folgt gegliedert:
- Im **Bereich 1** sind nur nicht belastende Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art;
 - Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO).
- Im übrigen können alle in § 8 Abs. 2 Ziffer 2.-4. und Abs. 3 mit Ausnahme von Vergnügungsstätten genannten baulichen Anlagen zugelassen werden.
- Im **Bereich 2** sind nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe zulässig. Dieses sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - Tankstellen;
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 8 (3) 3 BauNVO).
- 1.2 Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO)**
- Abweichend von § 11 (3) BauNVO werden im "Sondergebiet - Einkaufszentrum" Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 2. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- In den mit "a" bezeichneten Gebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.
- 3. Flächen und Einzelstandorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Einzelstandorten und Flächen sind in eine Pflanzgrube von mindestens 2,0 m x 2,0 m und 1,0 m Tiefe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:
- 3.1 Auf den Einzelstandorten Laubbäume der Baumarten Ahorn (Acer) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - 3.2 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind Laubbäume im Abstand von 10 m bzw. nach Standortangaben der Baumarten:
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Silberahorn - Acer platanoides
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Kaiserlinde - Tilia pallida
 mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.
 - 3.3 Auf den Pflanzflächen je 1 m Gehölz der Straucharten wie:
 - Feldahorn - Acer campestre
 - Feisenbirne - Amelanchier canadensis
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Bluthartrieel - Cornus sanguinea
 - Hasele - Corylus avellana
 - Immergrüner Liguster - Ligustrum vulgare
 - Silberweide - Salix caprea
 - Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
 - Wasserschneeball - Viburnum opulus
- 3.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand in Form von Bäumen und Sträuchern auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.
- 3.5 Ausnahmeregelung**
- In Einzelfall kann als Ausnahme gemäß § 31 Baugesetzbuch einer Verlegung der "Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" zugestimmt werden, wenn deren festgesetzter Standort
- die erforderliche Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes
 - oder
 - die notwendige Erschließung des Grundstückes unzumutbar erschweren würde.
- Der neue Standort der "Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" muß nach Lage und Größe einen ausreichenden Ausgleich zur Erreichung der planerischen Zielsetzung darstellen.
- B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**
- Nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der "Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28. Januar 1977
- 1. Anteil der Grünflächen**
- 1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem in B.1.3 festgesetzten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begründende Fläche).

- 1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sind nicht Teil der Grünflächen.
- 1.3 Der Anteil der zu begründenden Fläche an der nicht überbauten Fläche beträgt:
- Im Gewerbegebiet mindestens 2/10,
 - Im Sondergebiet mindestens 6/10.
- 2. Vorgärten**
- Die Grundstücksfreifläche zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Garagen für Pkw können im Vorgartenbereich nicht zugelassen werden.
- 3. Bepflanzung der zu begründenden Flächen nach B.1.1**
- 3.1 Strauchbepflanzungen**
- 75 % der zu begründenden Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm der Fläche nach B.1.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.2 Berankung von Wänden und Rankgerüsten**
- Je 20 qm fensterlose Gebäudefläche ist 1 Stück Selbstklimmer, wie Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) oder 3 Stück Hedera Helix (Efeu) zu pflanzen.
- 4. Herstellungspflicht**
- Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.
- 5. Befestigung der Grundstücksfreiflächen**
- Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Fläche erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- 6. Stellplätze für Abfallbehälter**
- Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zaune o. ä.) und geeigneten unempfindlichen Pflanzen ausreichend abzusichern. Die Höhe der Absicherung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.
- Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Absatz 1 der "Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.
- 7. Ordnungswidrigkeiten**
- 7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 133 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 2-4 und 6 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 4 nachkommt.
- 7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 133 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung geahndet werden.
- 8. Dachformen- und Neigungen**
- Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, deren Geschosshöhe mehr als 3,50 m beträgt, sind beklebte Flachdächer und Satteldächer bis 15 Grad Neigung zulässig.
- Bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschosshöhe 3,50 m nicht überschreitet, sind beklebte Flachdächer und Satteldächer mit 20 Grad = 30 Grad Neigung zulässig.
- Ausnahme von der vorgeschriebenen Dachform- und Neigung können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.
- 9. Werbeanlagen und Warenautomaten**
- 9.1 Im Geltungsbereich sind Werbungen nur an der Statte der Leistung zulässig.
- 9.2 Sind auf einem Grundstück mehrere gewerbliche Betriebe ansässig, sind Werbeanlagen oder Warenautomaten konzentriert an max. 2 Standorten zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen sind in Größe, Farbe und Beleuchtung aufeinander abzustimmen.
- 9.4 Werbeanlagen dürfen tragende Bauelemente oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden. Sie sind in ihrer Proportion auf das jeweilige Gebäude abzustimmen.
- 9.5 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.
- 9.6 Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluß und zur Grundstücksgrenze muß mindestens 1 m betragen.
- 9.7 Auf jedem Grundstück dürfen maximal 3 Fahnenmasten errichtet werden. Sollte eine Firma mehrere Teilgrundstücke besitzen, sind diese als eine Einheit zu werten.
- Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.
- C. Hinweise**
1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortsatzung vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.
2. **Altlastenverdächtige Flächen (Altstandorte)**
- Im Einzelfall kann einer Bebauung der Altstandorte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt werden, wenn durch Gutachten eindeutig nachgewiesen wird, daß eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.



AUSGEFERTIGT
Wiesbaden den 02. Sept. 1991
Vermessungsamt
Der Magistrat
Wiesbaden den 13.11.1991
Der Magistrat

AUFGESTELLT
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Juni 1988 Nr. 318 gem § 2 (1) BauGB aufgestellt und am 15. Juli 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 14. Dez. 1989 Nr. 372 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Wiesbaden den 13.11.1991
Der Magistrat

BÜRGERBETEILIGUNG
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 20. Sept. 1989
Wiesbaden den 13.11.1991
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Litz Vermessungsamt
Litz Bauleitender

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 7.11.1991 in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung Mainz-Ansager vom 18.11.1991 bis 18.12.1991 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.9.1991 beteiligt und am 5.11.1991 von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den 13.11.1992
Der Magistrat - Vermessungsamt
Litz Vermessungsamt

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11. 2. 1993 Nr. 637 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden den 2.4.1993
Der Magistrat
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Erlaß vom 20. Juli 1993 - VIII 61 - 61 d 04/15 - 10/93 --
Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz
In Auftrag
Litz

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 2. SEP. 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 2.2. SEP. 1993 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Wiesbaden den 2.2. SEP. 1993
Der Magistrat - Vermessungsamt
Litz Vermessungsamt

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

»Flachstraße / Rudolfstraße«

mit integriertem Landschaftsplan
in Wiesbaden-Dotzheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990.