A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (3) und (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Für das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen

1.2. Für den Blockinhalt (§ 4 BauNVO):
1.21 sind zulässig:
1. Geschäftsgebäude, soweit sie für friedhofsgebundene Betriebe genutzt werden.
2. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie friedhofsgebundene Betriebe sind.

1.22 können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. sonstige Geschäfts- und Bürogebäude.
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe.
3. sonstige Gewerbebetriebe.
4. Anlagen für Kultzwecke und soziale Zwecke.

1.23 sind nicht zulässig:
1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen
3. Anlagen für Verkaufszwecke sowie für unwesentliche und untergeordnete sonstige Zwecke.
4. Tankstellen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichen Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Für das Gewerbegebiet gelten folgende maximale flächenbezogene Schallleistungspegel:

- nicht eingeschränkter Bereich des GE-Gebietes:
  Tags : Lw = 60 + 10 lg (F) dB(A)
  nachts: Lw = 50 + 10 lg (F) dB(A)

- Bereich des GE-Gebietes, indes nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind:
  Tags : Lw = 40 + 10 lg (F) dB(A)
  nachts: Lw = 45 + 10 lg (F) dB(A)

(Lw = Gesamtschalleistung eines Betriebes in dB(A)
(F = Grundstücksfläche eines Betriebes)

4. Anpflanzen und erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Zur Einbindung und zur Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den Gehölzstreifen entlang den Grundstücksgrenzen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je ca ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	(ACER CAMPESTRE)
Felsenbirne	(AMELANCHIER CANADENSIS)
Haribuche	(CARPINUS BETULUS)
Hartriegel	(CORNUS MAS)
Blutharthriegel	(CORNUS SANGUINEA)
Hasel	(CORYLUS AVELLANA)
Stechpalme	(ILEX AQUIFOLIUM)
Immergrüner Liguster	(LIGUSTRUM VULG. ATROVIRENS)
Rote Heckenkirsche	(LONICERA XYLOSTEUM)
Vogelkirsche	(PRUNUS AVIUM)
Wasserschneeball	(VIBURNUM OPULUS)
Schlehe	(PRUNUS SPINOSA)
Kirschpflaume	(PRUNUS CERASIFERA)
Hundsrose	(ROSA CANINA)
Kreuzdorn	(RHAMNUS CATHARTICA)
Faulbaum	(RHAMNUS FRANGULA)
Roter Holunder	(SAMBUCUS RACEMOSA)
Wolliger Schneeball	(VIBURNUM LANTANA)

je 10 lfdm Länge strukturreiche Laubbäume der Baumarten wie:

Bergahorn	(ACER PLATANOIDES)
Spitzahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Esche	(FRAXINUS EXCELSIOR)
Vogelkirsche	(PRUNUS AVIUM)
Stieleiche	(QUERCUS ROBUR)
Traubeneiche	(QUERCUS SESSILIFLORA)
Winterlinde	(TILIA CORDATA)

mit einer Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	(ACER NEGUNDO)
Graupelle	(ALNUS INCANA)
Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Im Einzelfall kann als Ausnahme gemäß § 31 Bauosetzbuch einer Verlegung der Pflanzgebotsfläche 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 Pflanzgebotsfläche muß nach Lage und Größe eine ausreichende Kompensation zur Erreichung der planerischen Ziele bieten.

5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Im nichtüberbaubaren Bereich der Baugrundstücke, zwischen nördlicher Straßenbegrenzungslinie der Hochheimer Straße (B 40) und der in Abstand von 10 m parallel dazu verlaufenden Baugrenze, sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig, ausgenommen Einfriedungen sind durch textliche Festsetzung A5.1.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 116 HBO

1. Anteil der Grünflächen

1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind in der in Abs 1.2 festgesetzten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und als solche dauernd zu unterhalten (zu begrünende Fläche).
Die Größe der überbaubaren Fläche ergibt sich aus den Festsetzungen GRZ-Wert + 0,1 der Fläche des Baugrundstücks. Die gemäß § 21 a (3) 1. Satz BauNVO nicht auf die GRZ anzurechnenden Anlagen sind, wenn sie mit überdachten Stellplätzen und Garagen bebaut wird.

1.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch evtl. Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Abscheiderpraxen und Terrichtboden. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen in Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

1.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

im Gewerbegebiet bei GRZ > 0,6	mind. 4/10
bei GRZ > 0,4	mind. 4/10
im Mischgebiet: bei GRZ > 0,2	mind. 6/10

Die nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Pflanzflächen (Ziffer a b, der textl. Festsetzungen) können hierauf angerechnet werden.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefluchtlinie (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten einzugärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich der Vorgärten können Stellplätze für PKW's nicht zugelassen werden.

In den Vorgärten der Hochheimer Straße und der Ulmenstraße sind auf den im Plan bezeichneten Standorten großkronige Laubbäume wie:

Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Traubeneiche	(QUERCUS SESSILIFLORA)
Winterlinde	(TILIA CORDATA)

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
In den Vorgärten in übrigen Geltungsbereich sind je angefangene 500 qm Grundstück mindestens 1 Hochstamm Laubbaum wie:

Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)
Graupelle	(ALNUS INCANA)

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

3. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

3.1 Baumpflanzung:
Mit Ausnahme des Vorgartens sind je angefangene 500 qm mind. 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Esche	(FRAXINUS EXCELSIOR)
Winterlinde	(TILIA CORDATA)
Holl. Linde	(TILIA INTERMEDIA)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)
Graupelle	(ALNUS INCANA)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Strauchpflanzung:
Auf der in Abs 1.2 genannten Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Je an der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.
Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfuttersträucher wie Schmetterlingsstrauch (BUDDLEIA DAVIDII) zu pflanzen.

3.3 Begrünung von Wänden und Rankgerüsten:
Je 20 lm fensterlose Wandoberfläche ist 1 Stck. Selbstkletterer, wie Wilder Wein (PARTHENOCISSUS-ARTEN) oder 3 Stck Efeu (HEDERA HELIX) zu pflanzen.

An Rankgerüsten:

Pfeifenwinde	(ARISTOLOCHIA DURIOR)
Clematis-Arten	
Geißblatt-Arten	
Knöterich	(POLYGONUM AUBERTII)

4. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

5. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie nach Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist.
Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besonderen Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallsammel sind mit artfremden Anlagen (Mauern, Zäune u. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.
Die Abschirmung muß bei Großraumcontainern eingestellt sind zu bekrugen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

7. Einfriedigungen

7.1. Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen in Gewerbegebiet 1,50 m und in Mischgebiet 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken, Maschig Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,50 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

7.2 Zur Bewehrung von Grundstücksgrenzen; die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,90 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.4 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer entgegen § 9 (4) BauGB i.V.m. nach Ziffer B 2. b 1, B 4 und B 7 dieser Festsetzungen Festsetzung nicht innerhalb der Frist nach Ziff. B 4 nachkommt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

9. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C. Hinweise

1. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und Dachschrägen) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserdurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenentwässerungskanal anzuschließen. Die Rückhaltevolumina sollte mindestens 50 l/qm horizontale projizierte Dachfläche betragen.

Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Besonders zu beachten:

Für die Errichtung u. a. Anlagen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Es empfiehlt sich vor Beantragung von Anschlußkanal der Ortsstatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt einzusehen kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhaltanlage, durch das Tiefbauamt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2. Flachdachberürnung

Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen. Die Dachbegrünung sollte mindestens folgende Bestandteile: eine Dampfsperrfolie, eine mindestens 40 cm tief Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.
Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind:

Sträucher:

Eberraut	(SEDUM)
Hauswurzarten	(SEMPERVIVUMARTEN)
Katzenminze	(NEPETA)
Salbei	(SALVIA)
Sonnenhut	(RUDBECKIA)

Bodendeckende Sträucher:

Schneebeere	(SYMPHORICARPUS CHENAULTI)
Johanniskraut	(HYPERICUM CALYCINUM)
Efeu	(HEDERA HELIX)
Zwergmispel	(COTONEASTER DAMMERI)
Heidenröschte	(LONICERA PILEATA)

Niedrig- bis Strauchiger:

Sedere	(SPIRAEA VANHOUTTEI)
Blutroter Hartriegel	(CORNUS SANGUINEA)
Kahlzeitle	(KOLKWITZIA AMABILIS)
Wasserschneeball	(VIBURNUM OPULUS)

Alpenpflanzen:
Bodenaufbau mind. 5-10 cm Oberboden.
Geeignete Pflanzenarten hierfür sind:

Eberraut	(SEDUM)
Hauswurzarten	(SEMPERVIVUMARTEN)
Katzenminze	(NEPETA)
Salbei	(SALVIA)
Johanniskraut	(HYPERICUM CALYCINUM)
Efeu	(HEDERA HELIX)

Darüber hinaus Sukkulentenwuchs.

3. Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Bauschutzbereich (BK) 50 des Flughafens "Wiesbaden-Erbenheim". Baulliche Anlagen dürfen eine Höhe von 175 m über NN nicht überschreiten.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen nach der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl z B GRZ 0,3
- GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl z. B. GFZ 0,6
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z B II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- o — Offene Bauweise
- h — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Öffent. Parkfläche

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- unterirdisch
- Kanal

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 88.3 — Höhenlage des anschließenden Verkehrsflächen über NN z B 88.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Straßenbegleitgrün

Planzeichen nach der Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- 3G, 2WE (10m) — Hinweis: z B 3 Geschosse, 2 Wohneinheiten, 10 m Garage
- Bordkante
- Brunnen

AUSGEARBEITET:
Wiesbaden den 15.11.1988 / 20.06.1989

Stadtplanung	Tiefbauamt	Bauaufsichtsamt	Grünflächenamt
Ltd. Baudirektor	Ltd. Baudirektor	Tech. Oberamtsrat	Gartenbaudirektor

Vermessungsamt
Ltd. Vermessungsdirektor
Dezernat II
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG:
Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 06.03.1986
Wiesbaden den 15.11.1988
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.
gez. Heydock
Ltd.Baudirektor

AUFGESTELLT:
Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom: 10.02.1983 Nr: 22 gem. § 2(1) BBauG aufgestellt und am: 12.03.1983 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Vorentwurf wurde am 05.11.1987 Nr. 460 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen
Wiesbaden den 15.11.1988
Der Magistrat
gez. Dr. Wallmann
Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der Begründung gem § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tagesnachrichten und den Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger am 17.11.1988 in der Zeit vom 28.11.1988 bis 28.12.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Auflstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den: 05.01.1989
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
gez. Luft
Vermessungsdirektor

GEÄNDERT UND ERGÄNZT:
Dieser Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.12.1989 ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.1990 Nr. 185 gem. § 3(3) BauGB geändert und ergänzt worden und soll gemäß § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.
Wiesbaden den: 07.08.1990
Der Magistrat
gez. Dilger
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung mit der Begründung gem § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tagesnachrichten und den Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger am 24.08.1990 in der Zeit vom 03.09.1990 bis 03.10.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Auflstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden den: 09.04.1991
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
gez. Luft
Ltd.Vermessungsdirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:
Gemäß § § 3 (3) und 13 (1) BauGB wurde aufgrund von Änderungen nem eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.02.1991 bis 11.03.1991 durchgeführt.
Wiesbaden den: 09.04.1991
Der Magistrat - Vermessungsamt
i.A.
gez. Luft
Ltd.Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) - (GVBl. 1960 S. 833) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.05.1992 Nr. 227 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden den: 07.07.1992
Der Magistrat
gez. Exner
Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Erlaß vom 27. Okt. 1992 VIII B1 - 61 d 04/15 - 10/22

Hessisches Ministerium f. Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten u. Naturschutz
I.A.
gez. Gilbert

RECHTSVERBINDLICH
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 15.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16.12.1992 in Kraft Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben
Wiesbaden den: 16.12.1992
Der Magistrat - Vermessungsamt
im Auftrag
gez. Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

~~ENTWURF~~

‚Verlängerung Waldhofstraße'

mit integriertem Land – schaftsplan

in Mainz - Kostheim

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flurbücher und Bebauungsplanen bestehen werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §9 des Baugesetzbuches vom 8 Dez. 1986 (BGBl. I S 2253) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 und der Hess. Bauordnung (HBO) v. 31. Aug. 1976