

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nicht zu zulässig:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gelten die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO mit der abweichenden Bestimmung, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche von 0,8 betragen darf.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

4. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe darf in der "Fläche für Abfallentsorgung" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 20,0 m nicht übersteigen.

Die maximale Gebäudehöhe darf in der "Fläche für den Gemeinbedarf - Autobahnmeisterei" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 6,0 m nicht übersteigen.

Die maximale Gebäudehöhe darf im Gewerbegebiet und in der "Fläche für den Gemeinbedarf - Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 20,0 m nicht übersteigen.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Zur Einbindung und zur Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen Baum- und Gehölzpflanzungen aus folgenden standortgerechten Arten anzulegen und dauernd zu unterhalten; je m² 1 Strauch und je 10 lfd. m 1 Baum

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche-	Caerpinus betulus
Waldrebe-	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß-	Corylus avellana
Eingrifflicher	
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher	
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Rainweide	Lugustrum vulgare
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Traubeneiche	Quercus petraea
Hundsrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Robus fruticosus
Himbeere	Robus idaeus
Salweide	Salic caprea
Holunder	Sambucus nigra
Feldulme	Ulmus minor als resista
Schneeball	Viburnum opulus

Für notwendige Ein- und Ausfahrten sind Unterbrechungen des Pflanzstreifens zulässig.

B: AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung der Baugrundstücke

1.1 Gestaltung der Grünflächen

1. Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind in dem unter Satz 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche). Die Größe der überbaubaren Fläche ergibt sich aus dem festgesetzten GRZ-Wert.
2. Bestandteil der Grünfläche sind auch evtl. Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen.
3. Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt: in den Baugebieten bei GRZ = 0,5 mindestens 4/10.

1.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind als Bäume nur Laubbäume zu pflanzen. 2/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich der Vorgärten werden Kfz-Stellplätze nicht zugelassen.

1.3 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

5/10 der geschlossenen Gebäudeseitenflächen sind zu begrünen mit 1-3 Kletterpflanzen je 20 m² fensterlose Gebäudefläche. Folgende Kletterpflanzen sind u. a. für den Planungsraum empfehlenswert:

halbschattige - vollschattige Lagen:

Efeu	Hedera helix
Pfeifenwinde	Aristolchis macrophylla

sonnige - habschattige Lagen:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia engelmannii
Wilder Wein	Parthenocissus tricusidata "Veitchii"
Blauregen	Visteria sinensis
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Knöterich	Polygonum aubertii
Feuergeißblatt	Loncicera heckrottii
Kletterrosen-Arten	Rosa spec.
Kletterhortensie	hydrangea petiolaris

Vollsonnige Lagen:

Weintrauben	Vitis vinifera
Trompetenblume	Campis radicans

1.4 Herstellungspflicht

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

1.5 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist.

Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

1.6 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

1.7 Einfriedungen

1. Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,50 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.
2. Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
4. Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 19 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 1 dieser textlichen Festsetzungen nicht innerhalb der Frist nach Ziffer 1.4 nachkommt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

2. Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen.

3. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. In begründeten Einzelfällen, die dem öffentlichen Interesse und dem Wohl der Allgemeinheit dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

C: HINWEISE

1. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim in der Einflugschneise. Wird die Höhe von 165,00 m über NN (Nähe des Deponiehügels I) bis 173,00 m über NN (Nähe der Autobahn) überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich

2. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dacheinschnitten) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen. Diese Anlagen (Zisternen, Rückhaltebecken) dürfen bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nicht mengenreduzierend in Ansatz gebracht werden. Diese Anlagen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

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

Das Leitungssystem von den Zisternen zur Bereitstellung von Lösch- und Brauchwasser darf keine Verbindung zu dem Trinkwasser haben (DIN 1988).

Besonders zu beachten:

Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage durch das Tiefbauamt, Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

4. Abfallbeseitigung

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 1.1.1998 wird hingewiesen.

5. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, Wiesbaden zu melden.

6. Schutz besonderer Lebensräume

Im übrigen wird auf § 23 HNatG verwiesen, wonach es im Sinne dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne venünftigen Grund:

- Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder Bodendecker auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen.
- Landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feldgehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

7. Boden und Grundwasserschutz

Im Rahmen der Realisierung von planungs- und baurechtlich zulässigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Einrichtungen wie Flüssigkeitsdichte, medienbeständige Bodenversiegelungen, Rückhalteräume für flüssige wassergefährdende Stoffe und Ableitung von potentiell verunreinigtem Niederschlagswasser von Abfüll-, Lager- und Umschlagflächen über Abwasserbehandlungsanlagen ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder in Gewässer nicht zu befürchten ist (§§ 1 a (2), 19 g Wasserhaushaltsgesetz, §§ 4,7 Bundesbodenschutzgesetz).