

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN „ÖSTLICHE BRUCHSTRASSE (SCA)“-Teil I,
IN WIESBADEN, STADTTEIL MAINZ- KOSTHEIM**

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- C HINWEISE**
- D BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127]) zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Östliche Bruchstraße (SCA)" – Teil I in Wiesbaden, Stadtteil Mainz-Kostheim

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den Baugebieten nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

1.1 Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise ist gemäß § 8 (3) BauNVO folgende Nutzung zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Industriegebiet (GI - § 9 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise ist gemäß § 9 (3) BauNVO folgende Nutzung zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Gewerbegebiet: 0,8

Industriegebiet: 0,8

2.2 Zulässige Geschoßfläche (GFZ, § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche und die maximale Höhe baulicher Anlagen.

3.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und der Oberkante der Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:

H1 = 16,0 m, ausnahmsweise sind 31,0 m zulässig, wenn das betriebliche Erfordernis nachgewiesen wird.

H2 = 31.0 m

Ausnahmsweise sind für Abluftschornsteine Höhen bis maximal 150,0 m zulässig, soweit das betriebliche Erfordernis nachgewiesen ist.

4.0 Zulässigkeit von Garagen, 'Carports', Stellplätzen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.0 Öffentliche Grünfläche; hier Spielplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz, sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen mit einer Traufhöhe von max. 6,00 m zulässig, soweit diese der festgesetzten Nutzung, öffentliche Grünfläche – Spielplatz, dienen.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die vorhandenen standortgerechten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme eine Beseitigung unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Baumanpflanzungen vorzunehmen (Pflanzliste Nr. 9.0)

Bei einer Bebauung und der Anlage von Stellplätzen und Zuwegungen ist auf den Schutz der Wurzelwerke der zu erhaltenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

2.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten (Pflanzliste Nr. 9.0).

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

3.0 Anteil der begrüneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne von § 9 [1] HBO) dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Als notwendig anzusehen sind insbesondere Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge. Soweit die Nutzung es zulässt, sind diese Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzliste Nr. 9.0).

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche – A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind Baumhecken mit blütenreichen Saumzonen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzliste 9.0). Die Saumzonen sind alle 3 bis 5 Jahre im Herbst zu mähen. Die vorhandenen standortuntypischen Hybridpappeln sind bei Abgang durch einheimische Laubbäume zu ersetzen (Pflanzliste Nr.9.0).

Auf der im Süden des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche – entlang des Maindeiches – ist Ausnahmsweise eine Befestigung in einer Breite von ca. 5,00 m– 10,00 m für eine Flutöffnung zulässig.

Im Nordwesten, im Bereich der geplanten Stellplätze auf dem Werksgelände ist eine Zufahrt von maximal 8,00 m zulässig.

Des Weiteren wird auf der Fläche südlich der Hauptstraße teilweise das Bachbett des Käsbachs verlaufen. Diese Maßnahme wird im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens konkretisiert.

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche – B und öffentliche Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Es sind großkronige Laubbäume in lockerer Anordnung zu pflanzen, pflegen und zu erhalten (Pflanzliste 1). Unter den Bäumen ist extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen. Zulässig ist eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni. Im Westen und Osten der Grünfläche, entlang der vorhandenen baulichen Nutzung sowie südlich der Hauptstraße sind Baumhecken mit 2 – 3 m breiten blütenreichen Säumen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzliste 1 – 3).

Die zur Herstellung der v.g. Maßnahmen zu beseitigenden Gebäude (vgl. Planzeichnung) sind bis zur Unterkante Bodenplatte abzutragen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft – Feuchtbiotopkomplex, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die frischen und feuchten Sukzessionsflächen nördlich des Bruchweges sind zu erhalten und als Mosaik aus Feuchtgehölzen und feuchten Hochstaudenfluren zu entwickeln. Der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ist nicht zulässig.

Die Vernässung der Fläche ist durch die Zuleitung des entlang des Bahndammes verlaufenden Abflusses des Bruchbaches zu fördern.

Des Weiteren wird auf dieser Fläche teilweise das Bachbett des Käsbachs verlaufen. Die Maßnahme ist im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zu konkretisieren.

7.0 Fläche für Stellplätze im Bereich des Gewerbegebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen mit Abstandhaltern oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Für je **3 Stellplätze** ist ein standortgerechter, heimischer Baum aus den Pflanzlisten (Ziffer 9.0) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,5 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

8.0 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mindestens 50 % der fensterlosen Außenwandflächen eines Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 10,0 m zu begrünen, soweit diese Maßnahme mit dem Betriebsablauf bzw. dem Brandschutz zu vereinbaren ist.

9.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>

Stammumfang: mind. 16-18 cm

Pflanzliste 2: Kleinkronige Bäume

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Obstbäume (traditionelle Sorten)

Stammumfang: mind. 16-18 cm

Pflanzliste 3: Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen

Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

C HINWEISE

1.0 Bestanderhaltung

Für die im Plan gekennzeichneten baulichen Anlagen – Kantine und Kegelhahn – sind bauliche Maßnahmen zulässig, die zur Bestandserhaltung erforderlich sind.

2.0 Bodenbeschaffenheit

Im bebauten Teil des Planbereiches ist in Verbindung mit der bisherigen Bebauung mit örtlich wechselnder Auffüllung zu rechnen. Bei natürlicher Untergrundbeschaffenheit sind unter bis zu wenigen Metern Flutlehm von meist mittlerer, örtlich auch geringerer Tragfähigkeit mehrere Meter teils kiesiger Sand von meist mittlerer, teils auch guter Tragfähigkeit über jungtertiärem Mergel und Kalk zu erwarten. Das Grundwasser korrespondiert mit der Main-Wasserführung. Die allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. –untersuchung.

3.0 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.0 Bauschutzbereich / US-Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim

Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des militärischen US-Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Sollte die maximale Bauhöhe von 116,0 m über NN überschritten werden ist die Wehrbereichsverwaltung zu beteiligen. Anträge zur Aufstellung von Baukränen von über 25,0 m über Grund sind der v.g. Stelle vorzulegen. Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherheit ist vor Aufstellung eines Baukranes unter Angaben des genauen Standortes, der maximalen Höhen über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermines und nach dem endgültigen Abbau zu informieren. Ersatzansprüche bezüglich der vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen werden nicht anerkannt.

5.0 Gewässerverlegung

Für die Verlegung und Renaturierung des „Käsbaches“ wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der geplante Trassenverlauf ist in der zur Begründung beigefügten Anlage zu entnehmen.

6.0 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Gemäß Einträgen im Altflächenkataster DESA der Landeshauptstadt Wiesbaden war für das Plangebiet aufgrund (früher) intensiver gewerblicher Nutzungen das Vorkommen von relevanten Untergrundverunreinigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Im Rahmen einer detaillierten historischen Standortrecherche mit Gefährdungsabschätzung des Ingenieurbüros M. Wacker, Darmstadt

vom 18.06.1999 wurden insgesamt 6 Kontaminationsverdachtsflächen bestätigt, von denen 5 zweifelsfrei lokalisiert werden konnten. Alle Verdachtsflächen liegen im Bereich der ausgewiesenen Nutzung „Industriegebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“ (vgl. Lageplan Anhang 4, Historische Recherche des Ing. Büros M. Wacker, Darmstadt vom 18.06.1999 zum Bebauungsplan). Eine Flächenkennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z.B. im Sinne des Wasser- und Abfallrechtes zu schließen. Ggfs. sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

Das Gutachten / Historische Recherche des Ing.-Büros M. Wacker, Darmstadt vom 18.06.1999 ist im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Antrag zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung der Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

**D BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 HBO)**

An den Gebäuden, deren Wandflächen zur Bahn orientiert sind, sind schallabsorbierende Materialien zu verwenden, soweit diese für die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. der an den Meß- und Immissionspunkten zu Grunde gelegten Schallpegelwerte erforderlich sind. (vgl. Akustisches Gutachten vom 01.10.1999, Meßbericht vom 11.09.1999)

