

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Am grünen Weg – 1. Änderung“
in Wiesbaden-Nordenstadt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO):

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe im Rahmen der Bestimmungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Handelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die Bauhöhe wird auf max. 10,50 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (mittlere Höhe an der straßenseitigen Gebäudeaußenwand) bis zur obersten schattenwerfenden Kante (Gebäudehauptgesims).

Ausnahmen können für Schornsteine o. ä. sowie für Gebäude, deren Nutzung eine größere Höhe erforderlich macht, in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen. Schornsteine oder andere Bauwerke, die eine Höhe von c. 35 m überschreiten, müssen im einzelnen auf Kennzeichnungsforderungen hin von der Militärischen Luftfahrtbehörde überprüft werden.

Ausnahmen können für die Überschreitung der festgesetzten Geschosshöhe zugelassen werden, wenn die max. Bauhöhe von 10,50 m nicht überschritten wird und städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Flachdachbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind mind. 80% – ausgenommen Flächen für technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie u. ä. – der begrünbaren Dachflächen zu begrünen.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Baumpflanzungen entlang der Straßen.

Auf den Grundstücksfreiflächen entlang den Straßenflächen sind im Abstand von 1,5 m von der Bürgersteighinterkante alleearartig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten großkronige Laubbäume wie:

Bergahorn
Spitzahorn
Esche

Acer Pseudoplatanus
Acer Platanoides
Fraxinus Excelsior

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

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0 m kann im Bereich des betroffenen Grundstückes zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies erfordern

B. Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und nach § 81 Hess. Bauordnung (HBO)

1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem unter B 1.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

1.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche nach Ziffer 1.1 beträgt: im Gewerbegebiet mindestens 2/10.

1.4 Maß der Strauchbepflanzung.

Die zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten, industriefesten Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der zu begrünenden Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

1.5 Baumpflanzung auf den zu begrünenden Flächen.

Auf je angefangene 500 m² der zu begrünenden Flächen ist unabhängig von der Bepflanzung der Vorgartenfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn
Spitzahorn
Kaiserlinde

Acer Pseudoplatanus
Acer Platanoides
Tilia Pallida

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe oder ein kleinkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Eberesche	Sorbus Aucuparia
Grauerle	Alnus Incana
Eschenahorn	Acer Negundo
Weißbirke	Betula Verrucosa

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Herstellungsfrist.

Die unter B 1 genannten zu begrünenden Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2. 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 die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

3. Stellplätze für Abfallbehälter.

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichen abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen 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 „Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden“ vom 24.12.1974 zu beachten.

4. Einfriedigungen.

Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten, zulässig sind Maschendraht, Holzzäune, Eisengitter. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 1,90 m Höhe zulässig.

Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Auf den sich unmittelbar an die freie Landschaft anschließenden Grundstücksgrenzen sind unter Beachtung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes die Einfriedigungen aus Holzpfosten ohne Betonsockel mit verzinktem Maschendrahtgeflecht von maximal 1,50 m Höhe oder frei wachsenden Hecken aus standortgemäßen Gehölzen auszuführen.

5. Sonstige Vorhaben.

Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Baugrenzen sind nicht anzeigepflichtige Nebengebäude und das Aufstellen von Wohnwagen unzulässig.

6. Dachformen und Dachneigungen.

6.1 Bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschosshöhe 3,50 m nicht überschreitet, sind bekieste Flachdächer und Sattel- oder Walmdächer mit 20 – 30 Grad Neigung zulässig.

6.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschosshöhe mehr als 3,50 m beträgt, sind bekieste Flachdächer und Satteldächer mit 15 – 20 Grad Neigung zulässig.

6.3 Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform und Dachneigung können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

7. Außenwerbung.

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) zur Bundesautobahn (A 66) hin, sind gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig.

8. Bauverbotszone.

Entlang der Landsstraße 3028 sind in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten nicht zulässig (§ 23 Abs. 1 HStrG).

9. Zufahrts- und Zugangsverbot.

Zufahren und Zugänge zur Landesstraße 3028 sind, mit Ausnahme der im Bebauungsplan enthaltenen Zufahrten, nicht gestattet.

C. Hinweise

1. Berankung von Wänden und Rankgerüsten.

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Pfeifenwinde

Waldrebe

Efeu

Geißblatt

Wilder Wein

Schlingenknocherich

Aristolochia Durior

Clematis-Arten + Formen

Hedera Helix

Lonicera-Arten

Parthenocissus-Arten

Polygonum Aubertii

2. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und –einschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an das Kanalnetz anzuschließen.

Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist aus den Zisternen bzw. Rückhaltebecken zulässig.

In der Bemessung des öffentlichen Kanalnetzes dürfen die empfohlenen Zisternen bzw. Rückhaltebecken nicht als wassermengenreduzierende Anlagen in Ansatz gebracht werden.

Der Bau und die wesentliche Erweiterung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen, die dem allgemeinen Gebrauch dienen, bedürfen der Genehmigung der jeweiligen Wasserbehörde.

3. Schutz besonderer Lebensräume.

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

- Hecken, Gebüsche, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen.

- landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

4. Schutz gegen den Fluglärm.

Dieses Baugebiet liegt in der Näh des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Daher muss damit gerechnet werden, dass Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

5. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Bei Überschreitung ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1 a LuftVG).

Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u. a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

6. Blendschutz.

Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen um die Baugebiete muss zur Bundesautobahn (A 66) hin blendfrei sein.

7. Rauchentwicklung.

Eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. Anschlussstelle durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

8. Meldung von Bodendenkmälern.

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

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. (Rechtsgrundlage § 213 BauGB)