

TEXTTEIL

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

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

Das Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben (tertiäres Gewerbe).

1.1 Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude:
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind.
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel/Boardinghouse)

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen, die den Charakter des Sondergebietes nicht beeinflussen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl:

Es ist eine Geschoßflächenzahl von 1,8 festgesetzt.

Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl bleiben Geschosse mit größerer Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen der Garagengeschosse unberücksichtigt.

Staffelgeschosse werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt.

2.3 Bei der Herausteilung von Teilgrundstücken dürfen sowohl die im Plan festgesetzte GFZ als auch die GRZ bei Einzelgrundstücken überschritten werden, wenn durch entsprechende Regelungen (Dienstbarkeiten, Baulasten, öffentlich - rechtliche Verträge) sichergestellt ist, daß die im Plan "Gerstengewann- 1. Änderung" für den Gesamtbereich festgesetzte GFZ und GRZ eingehalten ist.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 In der abweichenden Bauweise (a) kann eine Überschreitung der nach § 22 (2) BauNVO höchsten zulässigen Gebäudelänge von 50 m um bis zu 50 m zugelassen werden.

3.2 Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ausnahme: Nebengebäude mit max. 3 Vollgeschossen und eingeschossige geschlossene Brückenkörper zwischen den Hauptgebäuden können auch ohne seitlichen

Grenzabstand errichtet werden, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) nicht widersprechen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

4.2 Die Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zwischen den Endpunkten **A** und **B**, **B** und **C** sowie zwischen **B** und **D** ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

Die an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzer des Grundstücks in der Flur 44 Flurstück Nr. 75/3 (Kleingartenanlage) festgesetzten private Verkehrsfläche ist in einer Breite von 4,0 m herzustellen.

Die an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Stadt Wiesbaden, Köllmann AG) festgesetzte private Verkehrsfläche ist in einer Breite von 6,5 m und einem Wendepunkt mit einem Radius von $r = 10$ m herzustellen.

6. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Sicht- und Lärmschutzwall

Der Sicht- und Lärmschutzwall soll eine durchschnittliche Höhe von 2,0m über vorhandener Fahrbahndecke erhalten. Böschungskrone und -fuß werden sanft abgerundet.

6.2 Schallschutz durch Schallschutzfenster

Aus Gründen des Schallschutzes sind für den gesamten Bereich des SO-Gebietes besondere Vorkehrungen notwendig: Gebäude, die auf dieser Fläche errichtet werden, sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Der Oberboden von den zu bebauenden Flächen ist in einer Stärke von 20-25 cm abzuheben, getrennt vom übrigen Aushub zu lagern und bis zur Wiederverwendung entsprechend DIN 18915 zwischenzulagern.

7.2 Niederschlagsrückhaltung/-versickerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen, bzw. in Rückhaltebecken zu leiten.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Baumscheiben zwischen oberirdischen Stellplätzen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Flächen der offenen Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder in wassergebundener Decke herzustellen.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzer des Grundstücks in der Flur 44 Flurstück Nr. 75/3 sowie die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Endpunkten **A** und **B**, **B** und **C**, **B** und **D** ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen sind mit wassergebundener Decke oder versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

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

- 8.1 Die gemäß Ziffer B 1.1 gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Landschaftsrasen mit Anteil an heimischen Kräutern anzusäen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume, Sträucher und Stauden der Dachbegrünung sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

- 8.2 Pflanzgebote:

Pflanzgebot 1

Laubbaum Hochstämme im Straßenraum

Aus gestalterischen Gründen, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als stabiles rahmendes Grundgerüst sind an den im Plan bezeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme zu pflanzen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegenden Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Großkronige Laubbaumhochstämme als Allee:

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

"*Acer platanoides* \U+201ECleveland"

Esche *Fraxinus excelsior*

"*Fraxinus excelsior* \U+201EWesthofs Glorie"

Großkronige Laubbaumhochstämme als Einzelbäume:

Winter-Linde *Tilia cordata*

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*

Stiel-Eiche *Quercus robur*

Zu pflanzende Qualitäten: Mindestens 4 x v., StU 25/30, h 500-700, br 150-200

Pflanzgebot 2

Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen

Für die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sind von der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs im Übergangsbereich zur vorhandenen Kleingartenanlage bis zur Trafostation die im Plan dargestellte Menge an ortstypischen Obstbäumen zu pflanzen.

Beispielhafte Gehölzarten:

Obstbäume als ortstypische Sorten: Apfel, Birnen, Kirschen

Wildfruchtbäume: Elsbeere *Sorbus torminalis*, Speierling *Sorbus domestica*

Zu pflanzende Qualitäten: Mindestens Stü 16/18

Pflanzgebot 3

Gehölzpflanzung

Die gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zum Siegfriedring und zur Berliner Straße mindestens zu 30 % der Gesamtfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Beispielhafte Gehölzarten:

Kornelkirsche *Cornus mas*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Flieder *Syringa vulgaris*

Strauchrosen heimische Rosen in Arten

Holunder *Sambucus nigra*

Zu pflanzende Qualitäten:

Mindestens Sträucher 2 x v., o.B., 60-100,
pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

Pflanzgebot 4

Gehölzpflanzungen

Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen als Baumscheibe mit einer Fläche von mind. 6 m² für eine Baumpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Grünstreifen ist mindestens je 3 Stellplätze 1 Baum der Artenliste Pflanzgebot 1 zu pflanzen.

Zur Einfassung der Stellplatzreihen sind geschnittene Hecken zu pflanzen.

Beispielhafte Gehölzarten:

Liguster *Ligustrum vulgare* \U+201EAtrovirens"

Hainbuchen *Carpinus betulus*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Pflanzgebot 5

Gehölzpflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 400 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang 25 - 30 cm zu pflanzen.

Pflanzgebot 6

Anpflanzen von Kletter- und Rankgehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ungegliederte, geschlossene Fassadenteile zu 40 % mit Kletter- und Rankgehölzen gemäß folgender Liste zu begrünen.

Beispielhafte Gehölzarten:

Efeu Hedera helix

Wilder Wein Parthenocissus-Arten

Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Pflanzgebot 7

Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft mindestens extensiv mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern zu begrünen und so zu erhalten. Ausnahmen (z.B. für Sonnenkollektoren, haustechnische Einrichtungen u.Ä.) können zugelassen werden.

Die extensive Dachbegrünung sollte auf allen Dächern, die eine Dachneigung bis 20° aufweisen, durchgeführt werden.

Pflanzgebot 8

Dachbegrünung Gemeinschaftstiefgaragen (GTg)

Die Dächer von Unterflurgaragen sind dauerhaft zu bepflanzen. Das Dach der GTg ist mit einer tiefgründigen flächendeckenden Bodenüberdeckung zu versehen und darauf pro 500 m² mindestens 2 flachwurzelnende Bäume zu pflanzen.

Der Bodenauftrag auf der Tiefgarage soll mind. 80 cm betragen.

- 8.3 Zulässig sind zusätzliche Rettungswege und private Erschließungsflächen zur Erschließung des nördlichen Baufeldes bis zu einer Gesamtfläche von 1.400 m².

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 1.1 Flächen, die für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzliste Ziffer 8.2)

1.2 Befestigungen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung erforderlich ist. Für Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.3 Müll- und Abfallbehälter
Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen und geschnittenen Laubholzhecken (Arten wie Pflanzgebot 4) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mind.1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mind.0,60 m.

1.4 Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung
- Maschendrahtzäune, kunststoffbeschichtet
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend
- Kombination Zaun - Laubhecke

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.5 Die durchzuführenden Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan zu den Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Gebäudebegrünung
Siehe Festsetzungen unter Ziffer A. 8.2, Pflanzgebote Nr. 6 und 7

3. Herstellungspflicht

Alle Grünflächen und Pflanzungen auf den bebauten Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um 1 Jahr verlängert werden (§ 11 (1) HBO).

Ordnungswidrig im Sinne des § 82 (1) Nr. 19 HBO handelt, wer den Verpflichtungen dieser Satzung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 82 (3) HBO geahndet werden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entlang der Berliner Straße (B54) und der B 455 (Zu- und Abfahrten eingeschlossen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Schutz gegen Fluglärm
Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Wird die Höhe von

183,3 m ü.NN überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Erdaushub
Anfallender Erdaushub ist sortenrein einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei dem Ausbau des Sicht- und Lärmschutzwalles ist der Erdaushub der zu bebauenden Flächen unmittelbar zu verwenden.
4. Stellplätze
Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in den Untergeschossen der zu errichtenden Gebäude bzw. in Tiefgaragen unterzubringen.
Der Bedarf an Besucherstellplätzen, Behindertenstellplätzen und Stellplätze für die Andienung kann begründet in die Aussenanlagen integriert werden.
5. Archäologische Denkmalpflege
(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDenkmalSchG))
Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDenkmalSchG ist in zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
6. Mit der Einreichung von Bauanträgen ist mit den Stadtwerken Wiesbaden AG die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom und mit den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden die Entwässerungsanlage abzustimmen.
7. Sämtliche Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind auf die GRZ anzurechnen.