Biebrich 1984/1
LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN

"Appelallee-1. Änderung"

in Wi - Biebrich

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG.

=====

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 Abs. 9 der BauNVO 1977 werden die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO 77) entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Nutzungsarten nach baulichen oder sonstigen Anlagen gegliedert.

2. Das Gewerbegebiet östlich der Hagenauer Straße zwischen Appelallee und Bundesbahn dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die keine übermäßigen Geräusch-, Luft- und Geruchsbelästigungen entwickeln.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe, die keine übermäßigen Geräusch-, Luft- und Geruchsbelästigungen entwickeln, Einzelhandelsläden bis 1500 qm Geschoßflächen, Lebensmitteläden bis 900 qm Geschoßflächen, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstelle
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
3. Die Ansiedlung von störenden abfallverarbeitenden bzw. -verwertenden Betrieben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4. Außere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BBauG und der Hessischen Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 118 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung vom 31.08.1976)

1. Die Anlagen der Außenwerbung sind in jedem Falle so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Ortsteiles einfügen.

Sie müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht oder errichtet werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen in den Kleinsiedlungsgebieten (WS) dürfen keine Werbeanlagen, die gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen sind, errichtet werden.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

1. In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

2. An den Gebäudeenden sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Innerhalb der Gebäudezeile können Grenzen gezogen werden, ohne Grenzabstände (Bauwich) einzuhalten, sofern Brandwände vorhanden sind.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

1. Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Staubschutzes das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG in dem Maße festgesetzt, daß je qm ein Strauch und je 100 qm ein Baum der Arten:

Bergahorn
Sommerlinde
Berliner Lorbeerpyramidenpappel
Stieleiche

mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

- 1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterliegen folgenden Bindungen:

- 1.2 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten.

- 1.3 Dies gilt nicht für Obstbäume und für Bäume, deren Zustand zu einer Gefahr für Sicherheit und Ordnung wird und die deswegen beseitigt werden dürfen.

- 1.4 Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.
In diesen Fällen sind als Ersatz an anderer Stelle des Grundstücks Bäume anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernen enden Bäume entsprechen.

- 1.5 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

7. In den Gewerbegebieten sind 20 - 40 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen, wobei auf je 1 qm dieser Flächen ein Strauch und je 25 qm ein Baum zu pflanzen und zu erhalten sind.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

8. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen 1 - 7 können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn wegen bereits bestehender Nutzungen erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht dagegen stehen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Aufgrund des § 1 der "Verordnung vom 28. Januar 1977 über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" werden gemäß der §§ 9 (4) BBauG und 118 Abs. 4 Sätze 1 und 3 HBO vom 31.08.1976 (GVBl. I S. 339) folgende Regelungen getroffen:

Großwerbetafeln dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Höhe = 2,70, Breite = 3,70 m.

Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet werden.

Ausnahmen sind nur für Eigenwerbung von Firmen auf dem mit dem Gewerbe verbundenen Betriebsgrundstück zulässig.

Hinweise:

Im 100 m Abstandsstreifen der Autobahn A 643 dürfen keine Werbeanlagen - beleuchtet oder unbeleuchtet - angebracht oder errichtet werden, die von der Autobahn aus zu sehen sind.

Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen hat so zu erfolgen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der A 634 nicht geblendet werden können.

Auf die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz wird verwiesen.

Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind bei Neu-, An- oder Umbauten schallschutztechnische Maßnahmen nach dem neuesten Stand der Technik zu berücksichtigen.

Weiterer Hinweis: Einflugsektor Flugplatz Erbenheim
zul. Maximalbauhöhe von 138.38m ü. NN
bis 238.3m ü. NN gradlinig ansteigend