

# "Auf der Bein und Strenggegewann"

113

## in Wi - Delkenheim

Delkenheim 1985/1

### TEXTTEIL

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 BUNDES- BAUGESETZ (BBauG)

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1)1 BBauG)

Mit Bezug auf §1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet (GE) in einen Bereich 1 und einen Bereich 2 folgendermaßen gegliedert:

Im Bereich 1

sind nur nicht belästigende Gewerbebetriebe im Rahmen der Bestimmungen des §8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Im übrigen können alle im §8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen zugelassen werden.

Im Bereich 2

sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Rahmen der Bestimmungen des §8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Im übrigen können alle in §8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind Wohnungen und Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Es gelten die Ausnahmevoraussetzungen des §8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1)1 BBauG i. V. m. §16 BauNVO)

Die Bauhöhe wird auf max. 9,00 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 (Gebäudehauptsims).

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.

Ausnahmen können für die Überschreitung der festgesetzten Geschosßzahl zugelassen werden, wenn die max. Bauhöhe von 9,00 m nicht überschritten wird und städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

3. **BAUWEISE**  
(§ 9 (1) 2 BBauG i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (h) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge auch über 50m errichtet.

4. **ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 (1) 25 a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächenstreifen sind zur Sicherung eines wirksamen Sicht- und Lärmschutzes nachfolgende geeignete Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je 150 m<sup>2</sup> ein Baum der Baumarten wie z. B.:

Acer Pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn),  
Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche),  
Populus Berolinensis (Berliner Lorbeerpappel)  
mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe.

Je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch der Straucharten wie

Alnus incana (Grauerle), Cornus sanguinea (Bluthartriegel),  
Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß),  
Ligustrum vulgare "Atrovirens" (Immergrüner Liguster),  
Rosa multiflora (vielblütige Rose Wildform), Taxus baccata (Eibe),  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

**B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

1. **DIE NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
**UNTERLIEGEN FOLGENDEN BINDUNGEN:**  
(§ 118 Abs. 1 Ziff. 5 HBO)

- 1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Mischgebiet (MI) sind mindestens 4/10 der nicht überbauten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, im Gewerbegebiet (GE) mindestens 2/10.
- 1.2 Soweit die Grundstücksfläche es zuläßt, ist pro Grundstück mindestens je 300 m<sup>2</sup> 1 Baum mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher über 2 m Höhe sind zu erhalten, soweit der Zustand von Bäumen und Sträuchern keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.
- 1.3 Können aus zwingenden Gründen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbauten Grundstücksfreifläche Bäume und Sträucher anzupflanzen, die dem Umweltwert der zu entfernenden Bäume und Sträucher entsprechen. Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.
- 1.4 In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

## 2. DACHFORMEN UND -NEIGUNGEN

3/3

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

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

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

## 3. AUSSENWERBUNG

Großwerbetafeln dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten :  
Höhe = 2,70 m, Breite = 3,70 m. Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet werden.

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

## C HINWEISE

### 1. LÄRMSCHUTZ GEGEN FLUGBETRIEB

Von dem nahe gelegenen Flugplatz Wiesbaden - Erbenheim ist mit Fluglärm zu rechnen.

Es wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

### 2. BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS WIESBADEN - ERBENHEIM

Im Bereich von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, in dem dieser Bebauungsplan liegt, beträgt die max. Bauhöhe 153,3 m über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung, die in diesem Fall die der Wehrbereichsverwaltung IV, Moltkerring 9, 6200 Wiesbaden, als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 (3) 1 a LuftVG). Die Höhengrenzen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Schornsteine u. ä. (§ 15 (1, 2) LuftVG).

### 3. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III A) des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage des Stadtteils Delkenheim.

Die vom Regierungspräsidenten in Darmstadt dazu erlassene Schutzverordnung vom 25.9.1972 ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 45 auf den Seiten 1896 bis 1899 abgedruckt.

### 4. BAUMASSNAHMEN MIT TIEFGRÜNDUNG

Wenn durch Tiefgründung einzelner Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich wird, so ist dafür die Erlaubnis nach § 17 des Hess. Wassergesetzes (HWG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### 5. WERBEANLAGEN

Wegen der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf § 5 Abs. 7 der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen. (siehe auch Nr. B 3 des Textteiles)

### 6. GESTALTUNG DER PFLANZSTREIFEN

Die Gestaltung des Pflanzstreifens entlang der L 3028 ist mit dem Hess. Straßenbauamt Wiesbaden, Welfenstraße 3b 6200 Wiesbaden, abzustimmen. (Freihaltung der erforderlichen Sichtflächen)