

B E B A U U N G S P L A N T E X T T E I L

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1a BBauG i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) entlang den Allgemeinen Wohngebieten (WA) können in einer Tiefe von 50 m nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Betriebe, die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 Baunutzungsverordnung möglich sind.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) entlang des Dorfgebietes (MD) können in einer Tiefe von 50 m nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Betriebe, die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 Baunutzungsverordnung möglich sind.

1.3 Das Mischgebiet (MI) zwischen dem Kreuzberger Ring wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind nur zulässig:

1. Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG wird festgesetzt, daß je 1 m² 1 Strauch und je 150 m² 1 Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) (1a) BBauG)

Im Mischgebiet innerhalb des Kreuzberger Ring werden die Gewächshäuser nicht auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) angerechnet.

Satzungsteil nach der Hessischen Bauordnung

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

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 verbundenen Betriebsgrundstück zulässig.

H I N W E I S E

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich Radius 1,5 - 4,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim; zulässige Maximalbauhöhe 153,3 m - 183,3 m über NN.

Gemäß § 1 Abs. 4 BBauG werden Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern wegen Fluglärmbelästigung durch den Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim empfohlen (Lärmzone 1 tlw. 2).

Die in diesem Plan enthaltenen Wege, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden bei der Durchführung dieses Planes aufgehoben.

Baugrunduntersuchung wird empfohlen.