

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Baugesetzbuch
(BauGB)

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

§ 1 (5) und (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1. Für das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen

1.2. Für das Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

1.21 sind zulässig:

1. Geschäftsgebäude, soweit sie für friedhofsge-
bundene Betriebe genutzt werden,
2. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie friedhofsge-
bundene Betriebe sind.

1.22 können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. sonstige Geschäfts- und Bürogebäude,
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

1.23 sind nicht zulässig:

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe
des Beherbergungsgewerbes,
2. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheit-
liche und sportliche Zwecke
4. Tankstellen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude
mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge
von mehr als 50,00 m errichtet werden.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Für das Gewerbegebiet gelten folgende maximale flächenbe-
zogene Schalleitungspegel:

- nicht eingeschränkter Bereich des GE-Gebietes:

tags : $L_w = 60 + 10 \lg (F)$ dB(A)
nachts: $L_w = 50 + 10 \lg (F)$ dB(A)

- Bereich des GE-Gebietes, indem nur nicht wesentlich störende
Gewerbebetriebe zulässig sind:

tags : $L_w = 60 + 10 \lg (F)$ dB(A)
nachts: $L_w = 45 + 10 \lg (F)$ dB(A)

(L_w = Gesamtschalleistung eines Betriebes in dB(A)
(F = Grundstücksfläche eines Betriebes)

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Zur Einbindung und zur Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den Gehölzstreifen entlang den Grundstücksgrenzen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je qm ein Strauch der Straucharten wie:

Feldahorn	(ACER CAMPESTRE)
Felsenbirne	(AMELANCHIER CANADENSIS)
Hainbuche	(CARPINUS BETULUS)
Kornelkirsche	(CORNUS MAS)
Bluthartriegel	(CORNUS SANGUINEA)
Hasel	(CORYLUS AVELLANA)
Stechpalme	(ILEX AQUIFOLIUM)
Immergrüner Liguster	(LIGUSTRUM VULG. ATROVIRENS)
Rote Heckenkirche	(LONICERA XYLOSTEUM)
Vogelkirsche	(PRUNUS AVIUM)
Wasserschneeball	(VIBURNUM OPULUS)
Schlehe	(PRUNUS SPINOSA)
Kirschpflaume	(PRUNUS CERASIFERA)
Hundsrose	(ROSA CANINA)
Kreuzdorn	(RHAMNUS CATHARTICA)
Salweide	(SALIX CAPREA)
Roter Holunder	(SAMBUCUS RACEMOSA)
Wolliger Schneeball	(VIBURNUM LANTANA)

je 10 lfdm Länge großkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Esche	(FRAXINUS EXCELSIOR)
Vogelkirsche	(PRUNUS AVIUM)
Stieleiche	(QUERCUS ROBUR)
Traubeneiche	(QUERCUS SESSILIFLORA)
Winterlinde	(TILIA CORDATA)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe
oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	(ACER NEGUNDO)
Grauerle	(ALNUS INCANA)
Weißbirke	(BETULA VERRUSCOSA)
Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

Im Einzelfall kann als Ausnahme gemäß § 31 Baugesetzbuch einer Verlegung der Pflanzgebotsfläche zugestimmt werden, wenn deren festgesetzter Standort

- die erforderliche Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes

oder

- die notwendige Erschließung des Grundstückes unzumutbar erschweren würde.

Der neue Standort der Pflanzgebotsfläche muß nach Lage und Größe eine ausreichende Kompensation zur Erreichung der planerischen Zielsetzung darstellen.

5. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Im nichtüberbaubaren Bereich der Baugrundstücke, zwischen nördlicher Straßenbegrenzungslinie der Hochheimer Straße (B 40) und der im Abstand von 16 m parallel dazu verlaufenden Baugrenze, sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig. Notwendige Erschließungsanlagen sind dort jedoch zulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB

und § 118 HBO

1. Anteil der Grünflächen

1.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind in dem in Abs. 13 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

Die Größe der überbaubaren Fläche ergibt sich aus dem festgesetzten GRZ-Wert + 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, die gemäß § 21 a (3) 1. Satz BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist, wenn sie mit überdachten Stellplätzen und Garagen bebaut wird.

1.2 Bestandteil der Grünfläche sind auch evtl. Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

1.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt:

im Gewerbegebiet:	bei GRZ = 0,6	mind. 6/10
	bei GRZ = 0,4	mind. 4/10
im Mischgebiet:	bei GRZ = 0,2	mind. 6/10

Die nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Pflanzflächen (Ziffer A 4. der textl. Festsetzungen) können hierauf angerechnet werden.

2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten zieryärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich der Vorgärten können Stellplätze für PKW's nicht zugelassen werden.

In den Vorgärten der Hochheimer Straße und der Uthmannstraße sind auf den im Plan bezeichneten Standorten großkronige Laubbäume wie:

Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Traubeneiche	(QUERCUS SESSILIFLORA)
Winterlinde	(TILIA CORDATA)

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

In den Vorgärten im übrigen Geltungsbereich sind je Grundstück mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum wie:

Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)
Grauerle	(ALNUS INCANA)

zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

3. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

3.1 Baumpflanzung:

Mit Ausnahme des Vorgartens sind je angefangene 500 qm mind. 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Esche	(FRAXINUS EXCELSIOR)
Krimlinde	(TILIA EUCHLORA)
Holl. Linde	(TILIA INTERMEDIA)

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)
Grauerle	(ALNUS INCANA)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Strauchpflanzung:

2/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Je qm der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen wie Schmetterlingsstrauch (BUDDLEIA DAVIDII) zu pflanzen.

3.3 Gerankung von Wänden und Rankgerüsten:

Je 20 qm fensterlose Gebäudefläche ist 1 Stck. Selbstklimmer, wie Wilder Wein (PARTHENOCISSUS-ARTEN) oder 3 Stck Efeu (HEDERA HELIX) zu pflanzen.

An Rankgerüsten:

Pfeifenwinde	(ARISTOLOCHIA DURIOR)
Clematis-Arten	
Lonicera-Arten	
Schlingenknöterich	(POLYGONUM AUBERTII)

4. Herstellungspflicht

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

5. 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.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen.

Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

7. Einfriedigungen

7.1. Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen im Gewerbegebiet 1,50 m und im Mischgebiet 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,50 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

7.2 Zur Begrenzung 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.

7.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.4 Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer B 2, B 3, B 4 und B 7 dieser textlichen Festsetzung nicht innerhalb der Frist nach Ziff. B 4 nachkommt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

9. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C. Hinweise

1. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und Dacheinschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Besonders zu beachten:

Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann, nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteinlage, durch das Tiefbauamt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2. Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen sollten für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 60 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen.

Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind:

Stauden:

Eiskraut	(SEDUM)
Hauswurzarten	(SEMPERVIVUMARTEN)
Katzenmünze	(NEPETA)
Salbei	(SALVIA)
Sonnenhut	(RUDBECKIA)

Bodendeckende Sträucher:

Schneebeere	(SYMPHORICARPUS CHENAULTI)
Johanniskraut	(HYPERICUM CALYGINUM)
Efeu	(HEDERA HELIX)
Zwergmispel	(COTONEASTER DAMMERI)
Heckenkirsche	(LONICERA PILEATA)

Niedrige Sträucher:

Spiere	(SPIRAEA VANHOUTTEI)
Blutroter Hartriegel	(CORNUS SANGUINEA)
Kolkwitzie	(KOLKWITZIA AMABILIS)
Wasserschneeball	(VIBURNUM OPULUS)

Alternative:

Bodenaufbau mind. 5-10 cm Oberboden.
Geeignete Pflanzenarten hierfür sind:

Eiskraut	(SEDUM)
Hauswurzarten	(SEMPERVIVUMARTEN)
Katzenmünze	(NEPETA)
Salbei	(SALVIA)
Johanniskraut	(HYPERICUM CALYGINUM)
Efeu	(HEDERA HELIX)

Darüber hinaus Sukzessionswuchs.

3. Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des NATO-Flugplatzes "Wiesbaden-Erbenheim".
Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 175 m über NN nicht überschreiten.