

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gelten die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO mit der abweichenden Bestimmung, daß die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche von 0,8 betragen darf.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise

(a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

4. Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe darf in der "Fläche für Abfallentsorgung" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 20,0 m nicht übersteigen.

Die maximale Gebäudehöhe darf in der "Fläche für den Gemeinbedarf - Autobahnmeisterei" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 6,0 m nicht übersteigen.

Die maximale Gebäudehöhe darf im Gewerbegebiet und in der "Fläche für den Gemeinbedarf - Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung" über der mittleren natürlichen Geländeoberkante 20,0 m nicht übersteigen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Innerhalb der 6 im Bebauungsplan hieffür festgesetzten Flächen sollen Pionierlandflächen angelegt werden, indem Rohbödenaufschlüsse durch Aufgrabungen oder Anschüttungen hergestellt werden.

Trockenmauerstandorte und Wallhecken sollen an ausgewählten Stellen aus standortentsprech-

enden Kalksteinen unter Verwendung der standorttypischen Pflanzenarten angelegt werden.

Baum- und Gehölzpflanzungen sind aus den unter Ziffer A. 7 aufgeführten standortgerechten Arten zusammenzusetzen.

Die Pflanzenarten sind örtlich innerhalb des Planungsgebietes entsprechend der vorhandenen speziellen Situationen auszuwählen und anzupassen. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß innerhalb der Pflanzflächen ggf. Zwischenflächen als Einbuchtungen in die Gehölzzonen als Rohbodenstandort zur Selbstbesiedelung offengelassen oder als Wallheckenstandort gestaltet werden.

Zu beachten ist die Zusammensetzung der Gehölzflächen unter der Trasse der Hochspannungsleitungen. Aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstandes von 5 m zu der tiefsten Aushängung der Hochspannungsleitungen dürfen hier keine hochwachsenden Baumarten Verwendung finden (siehe Ziffer A 6.1 und A 6.2 der textlichen Festsetzungen).

Hier können folgende Pflanzenarten (in Heister und Strauchform) Verwendung finden:

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Waldrebe	-	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus Sanguinea</i>
Haselnuß	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn		
Zweiggrifflinger	-	<i>Crataegus Laevigata</i>
Weißdorn		
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>

Rainweide	-	Ligustrum vulgare
Weichselkirsche	-	Prunus mahaleb
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Apfelrose	-	Rosa rugosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Himbeere	-	Rubus idaeus
Salweide	-	Salix caprea
Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus

6. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Erschließungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 110 KV-Freileitung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes (RWE)

Leitungsbereich

Der Seilbereich je 5,00 m beiderseits der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie ist von einer Bebauung freizuhalten.

Um die Maste Nr. 39 bis Nr. 43 ist eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m - gemessen von jeweiligen Mastmittelpunkt - von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Leitungsbereich dürfen nur niedrigwachsende Sträucher und Bäume angepflanzt werden, deren Endwuchshöhe 3,0 m nicht überschreiten.

Schutzstreifen

In dem über dem Leitungsbereich von jeweils 5,0 m hinausgehenden Schutzstreifen von jeweils 10,0 m beiderseits der örtlich vorhandenen Mittellinie kann einer eingeschränkten Bebauung von seiten der RWE zugestimmt werden.

In dem Schutzstreifenbereich von je 15,0 m beiderseits der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie sind Bäume vorzusehen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Eine regelmäßige Ausästung ist erforderlich.

Beabsichtigte Geländeauffüllungen im Leitungsschutzstreifen sind unter Vorlage von Geländeschnitten dem Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk zur Prüfung zuzusenden.

Zwischen dem Fundament des Mastes Nr. 41 und dem Rand des Bürgersteiges der Erschließungsstraße ist ein seitlicher Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Die einzelnen Maststandorte müssen über eine Zufahrtsmöglichkeit für Lkw's und schweres Gerät jederzeit zugänglich bleiben.

Die Lagerung und Verarbeitung freuergefährlicher Stoffe im Leitungsschutzstreifen ist nicht zulässig.

Die Gebäude müssen eine harte Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 erhalten.

Die Auskofferung zum Bau der Straße darf nicht tiefer als 0,50 m vorgenommen werden.

Auf einer Länge von 10,00 m, d. h. 5,00 m links und rechts des Mastes 41 wird die Errichtung einer Leitplanke erforderlich.

Vor der Montage der Leitplanke wird die Betriebsstelle Kelsterbach, Postfach 11 49, 6092 Kelsterbach, Telefon: (06107) 2031-32, informiert.

Ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung ist einzuhalten. Alle Beteiligten sind von dieser Notwendigkeit anhand des Merkblattes "Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft zu unterrichten.

Sonstige Planungsabsichten im Leitungsschutzstreifen sind unter Beifügung von Planungsunterlagen mit Höhenangaben (NN-Höhen) ebenfalls dem Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk anzugeben.

6.2 110 KV-Freileistung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW)

In dem Schutzstreifen je 25,00 m beiderseits der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie gelten Einschränkungen bezüglich der maximalen Höhen für Aufschüttungen einschließlich Arbeitsraum.

Um die Standorte der Hochspannungsmasten ist eine Fläche von 10,00 m parallel von den jeweiligen Mastwänden freizuhalten, die Zufahrten zu den Standorten sind zu gewährleisten.

6.3 Gashochdruckleitung (GHD) der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW)

Die KMW müssen jederzeit Zugang auf das Gelände zur Überprüfung der Leitungen bzw. zu erforderlichen Reparaturen haben.

"Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Eine Bepflanzung ist nur mit Einwilligung der KMW zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden."

Eine geringfügige Überbebauung des Schutzstreifens der GHD durch z. B. Stellplätze und Straßenfläche ist ausnahmsweise zulässig. Der zur Herstellung der Straßenflächen erforderliche Maschineneinsatz in dem Schutzstreifenbereich ist stark eingeschränkt.

Bei dem Straßenaufbau kann die Verdichtung nur in der Art erfolgen, daß die Sicherheit der darunterliegenden Leitung gewährt ist.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Zur Einbindung und zur Abschrimung der Baulichkeiten sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen Baum- und Gehölzpflanzungen aus folgenden standortgerechten Arten anzulegen und dauernd zu unterhalten; je m² 1 Strauch und je 10 lfdm 1 Baum:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Waldrebe	- Clematis vitalba
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	- Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Buche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Rainweide	- Ligustrum vulgare

Vogelkirsche	- Prunus avium
Weichselkirsche	- Prunus mahaleb
Schlehe	- Prunus spinosa
Traubeneiche	- Quercus petraea
Hundsrose	- Rosa canina
Apfelrose	- Rosa rugosa
Brombeere	- Robus fruticosus
Himbeere	- Robus idaeus
Salweide	- Salix caprea
Holunder	- Sambucus nigra
Feldulme	- Ulmus minor als resista
Schneeball	- Viburnum opulus

Für notwendige Ein- und Ausfahrten sind Unterbrechungen des Pflanzstreifens zulässig.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 118 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

8. Gestaltung der Baugrundstücke

8.1 Gestaltung der Grünflächen

1. Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind in dem unter 8.1 Satz 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche). Die Größe der überbaubaren Fläche ergibt sich aus dem festgesetzten GRZ-Wert.
2. Bestandteil der Grünfläche sind auch evtl. Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen.

3. Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der nicht überbauten Fläche beträgt: in den Baugebieten: bei GRZ = 0,5 mindestens 4/10.

8.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind als Bäume nur Laubbäume zu pflanzen. 2/5 der zu begrünenden Fläche ist mit standortgerechten und naturnahen Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich der Vorgärten werden Kfz-Stellplätze nicht zugelassen.

8.3 Berankung von Wänden und Rankgerüsten

5/10 der geschlossenen Gebäudeseitenflächen sind zu begrünen mit 1-3 Kletterpflanzen je 20 m² fensterlose Gebäudefläche. Folgende Kletterpflanzen sind u. a. für den Planungsraum empfehlenswert:

Halbschattige - Vollschtattige Lagen:

Efeu - Hedera helix
Pfeifenwinde - Aristrolchis macrophylla

Sonnige - Halbschattige Lagen:

Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
engelmannii
Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
"Veitchii"
Blauregen - Visteria sinensis

Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Knöterich	- Polygonum aubertii
Feuergeißblatt	- Loncicera heckrottii
Kletterrosen-Arten	- Rosa spec.
Kletterhortensie	- hydrangea petiolaris

Vollsonnige Lagen:

Weintrauben	- Vitis vinifera
Trompetenblume	- Campis radicans

8.4 Herstellungspflicht

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

8.5 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 besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

8.6 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 Großraum-mülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

8.7 Einfriedungen

1. Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,50 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßengrenzungsline dürfen maximal 1,90 m hoch sein.
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.
3. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
4. Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8.8 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 8 dieser textlichen Festsetzungen nicht innerhalb der Frist nach Ziffer 8.4 nachkommt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

9. Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächen-deckend zu begrünen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entlang der Bundesautobahn (BAB 671) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

11. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. In begründeten Einzelfällen, die dem öffentlichen Interesse und dem Wohl der Allgemeinheit dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.

C. Hinweise

1. Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn BAB 671 in einer Entfernung bis zu 100 m von äußeren Fahrbahnrand gemessen bedürfen der Zustimmung des Hessischen Landesamtes für Straßenbau, Wilhelmstraße 10, 6200 Wiesbaden.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim in der Einflugschneise. Wird die Höhe von 165,00 m über NN (Nähe des Deponiehügels I) bis 173,40 m über NN (Nähe der Autobahn) überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachgauben und Dacheinschnitten) über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m^2 horizontal projizierte Dachfläche betragen. Diese Anlagen (Zisternen, Rückhaltebecken) dürfen bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nicht mengenreduzierend in Ansatz gebracht werden. Diese Anlagen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

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

Das Leitungssystem von den Zisternen zur Bereitstellung von Lösch- und Brauchwasser darf keine Verbindung zu dem Trinkwasser haben (DIN 1988).

Besonders zu beachten:

Für die Errichtung o. a. Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortsatzung 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.

4. Trinkwassergewinnungsanlage

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Petersaue" der Stadt Mainz. Für jede einzelne Baumaßnahme ist ein Antrag beim Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden, Gutenbergstraße 4, zu stellen.

5. Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Wuth'schen Brauerei besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Auf dem Gelände für das geplante Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung sowie für die geplante Kunststoffrecyclinganlage hat die Firma Dyckerhoff Gruben mit Stoffen unbekannter Zusammensetzung verfüllt. Im Hinblick auf die planerisch beabsichtigte Nutzung der Flächen ist eine Gefährdungsabschätzung im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren durchzuführen.

6. Baumschutzsatzung

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 07.07.1990 (Baumschutzsatzung) wird besonders hingewiesen.

7. Abfallbeseitigungssatzung

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 wird hingewiesen.

8. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutagekommene Bodendenkmäler sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.

9. Schutz besonderer Lebensräume

Im übrigen wird auf § 23 HENatG verwiesen, wonach es im Sinne dieses Gesetzes u. a. verboten ist, ohne vernünftigen Grund:

- Hecken, Gebüsch, Röhrichbestände oder Boden-decker auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen.
- Landschaftsprägende Hecken, Gebüsch, Feldgehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.