

Bebauungsplan-Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG -

Kastel 1984/2

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Gemäß § 6 (2) BauNVO sind in den Mischgebieten (M1) - Teilbereiche A - E - zulässig.

a) Teilbereich A (An der Wiesbadener Straße)

Ziffer 2. Geschäfts- und Bürogebäude

4. sonstige Gewerbebetriebe

7. Tankstellen

b) Teilbereich B (südlich der Planstraße A)

Ziffer 1. Wohngebäude

4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Teilbereich C (Einnündung Biebricher Straße)

Zulässig sind die Nutzungen des Teilbereiches A.

Außerdem ist für den Teilbereich C noch folgende Festsetzung erforderlich:

In dem mehrgeschossigen Garagengebäude sind - geschoßweise getrennt - die Gemeinschaftsstellplätze für die baulichen Nutzungen der Teilbereiche A und B in dem gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung erforderlichen Umfang sicherzustellen.

d) Teilbereich D (westlich der Planstraße A)

Ziffer 2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

7. Tankstellen

e) Teilbereich E (Nordwestlich des Rheinufer und der öffentlichen Grünfläche)

Zulässig sind die Nutzungen des Teilbereiches B

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlage (Parkhaus mit Einfahrten) den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

3. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Ziffer 12 BBauG in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zulässig.

4. Bauweise

(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG in Verbindung mit § 22 BauNVO)

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

5. Oberbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG)

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze im Bereich der Kläranlage sind, soweit sie technisch notwendig, für Zwecke der Kläranlage zulässig.

6. Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B

(§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat für die Gebiete der kleingärtnerischen Dauernutzung mehrere Möglichkeiten der Gartenanlage festgelegt. Der Gartentyp B entspricht den nicht organisierten und nicht in eine Gesamtanlage eingebundenen Kleingärten in einer Größe von 400 bis 1.000 m².

Es gelten folgende Festsetzungen:

- 6.1 Je Grundstück kann eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätte, mit max. 15 m³ und eine überdachte Terrasse mit max. 6 m² Grundfläche errichtet werden.
- 6.2 Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.
- 6.3 Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,20 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.
- 6.4 Die Schutzhütte hat einen Bauwich von mind. 3,0 m einzuhalten, sie soll den topographischen Verhältnissen soweit als möglich angepaßt sein und optisch möglichst wenig in Erscheinung treten.
- 6.5 Veränderungen an der Grundstücksoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Maß zulässig.
- 6.6 Die Gärten können mit offenen Einfriedigungen von max. 1,50 m Höhe eingefriedigt werden.
- 6.7 Offene Einfriedigungen sind mit einheimischen Gehölzen abzapflanzen.
- 6.8 Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasserdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.
- 6.9 Je Grundstück kann die Errichtung eines Kfz.-Stellplatzes von max. 15,0 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn das Abstellen von Fahrzeugen in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist. Der Stellplatz ist unmittelbar an der Grundstückszufahrt anzulegen.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 25a u. b BBauG)

7.1 Zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes, sowie aus Gründen der optischen Wirkung wird auf dem "Baugrundstück für die Beseitigung von Abwasser - Kläranlage" gegen die "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Gehölzen und Ufereingrünung" hin sowie auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächenstreifen um das ehem. Ruthof-Gelände das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Hierbei soll je m² ein Strauch und je 150 m² ein Baum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden.

Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Straucharten: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Cornus sanguinea* (Bluthartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* "A-trovirens"), *Rosa canina* (Hundsrose), *Eudonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).

Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Baumarten: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus petraea* (Taubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Esche) oder *Populus nigra* (Schwarzpappel).

7.2 Zur Einbindung der Baulichkeiten in der Nähe des Rheins sind aus landschaftspflegerischer Sicht zur Betonung der ursprünglichen Auenlandschaft auf den ausgewiesenen Geländestreifen (Ufereingrünung) nachfolgende Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

7.2.1 Je 150 m² ein Baum der Baumarten:

<i>Salix alba</i>	{ Silberweide }
<i>Populus alba</i> 'Nivea'	{ Silberpappel }
<i>Quercus robur</i>	{ Stieleiche }
<i>Fraxinus excelsior</i>	{ Esche }
<i>Prunus padus</i>	{ Traubenkirsche }
<i>Prunus avium</i>	{ Vogelkirsche }

mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.

7.2.2 Je m² ein Strauch der Straucharten:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus sanguinea	(Bluthartriegel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan)

1. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 118 (1) Ziffer 5 HBO)

Für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wird folgende Bindung durch Text festgesetzt.

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Absatz 1 HBO), sind in dem in Ziffer 1.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).

1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.

1.3 Der Anteil der Grünfläche an den Grundstücksfreiflächen beträgt:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1.3.1 im Gewerbegebiet (GE) | mind. 2/10 |
| 1.3.2 im Mischgebiet (MI) | mind. 4/10 |

2. Vorgärten

2.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und Baugrenze (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Bepflanzung der Grünflächen (nach Ziff. 1.1)

3.1 Für jede angefangenen 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum groß- oder kleinkronig zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.2 1/5 der Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen, wobei je m² ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist.

4. Herstellungsfrist

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 Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist 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. Einfriedungen

Die Grenzen der privaten Grundstücke im Bereich des Mischgebietes zur öffentlichen Grünfläche am Rhein dürfen nicht mit Einfriedungsmauern oder -zäunen versehen werden.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 (1) Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 3 und 6 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 4 nachkommt.

8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 (3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

9. Außenwerbung

Die in den Gewerbegebieten zulässigen

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.

10. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen von Teil B, Ziffer 1 - 6 können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

C. Hinweise:

1. Die Emissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften für genehmigungsbedürftige Anlagen (techn. Anleitung zur Reinerhaltung der Luft und zum Schutz gegen Lärm) sind in besonderem Maße zu beachten.

2. Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim) nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der Planungsbereich liegt teilweise im Anflugsektor und teilweise im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Für diese Bereiche sind Beschränkungen in der Bauhöhe über NN festgelegt.

Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1a und 1b Luftverkehrsgesetz (BGBI. I 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luft-VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen u.a.

3. Bauten im Hochwasserabflußgebiet sind verboten. Bauten im Überschwemmungsgebiet sind nach §§ 70 ff des Hessischen Wassergesetzes (HWG) genehmigungspflichtig. Die Anträge sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Bei Schäden an Bauten, die durch Hochwasser entstehen, können keine Schadenersatzansprüche an das Land Hessen oder den Gewässerunterhaltungspflichtigen gestellt werden.

4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit vorgeschichtlichen römischen Fundstücken zu rechnen. Bei jeglichen Erdarbeiten ist auf solche Funde zu achten und gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen solche Funde zu melden.