LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN

Nordenstadt 1988/1

"Am grünen Weg"

in

Wiesbaden-Nordenstadt Bebauungsplan - Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

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

Mit Bezug auf § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet (GE) in 3 Bereiche wie folgt gegliedert:

Im Bereich 1

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

Im Bereich 2

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

Im Bereich 3

sind Gewerbebetriebe im Rahmen der Bestimmungen des § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die Bauhöhe wird auf max. 10,50 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 (Gebäudehauptgesims).

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. Schornsteine oder andere Bauwerke, die eine Höhe von ca. 35 m überschreiten, müssen im einzelnen auf Kennzeichnungsforderungen hin von der Militärischen Luftfahrtbehörde überprüft werden.

Ausnahmen können für die Überschreitung der festgesetzten Geschosßzahl zugelassen werden, wenn die max. Bauhöhe von 10,50 m nicht überschritten wird und städtebauliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG i. Verb. mit § 22 (4) BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise () sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von über 50,00 m zulässig.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a + b BBauG

4.1 Anpflanzen von Sträuchern (Naturnahe Pflanzung)

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den 5 m; 7,5 m bzw. 12 m breiten im Bebauungsplan gekennzeichneten Streifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Je m² ein Strauch der Straucharten wie:

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

4.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur Einbindung und Abschirmung der Baulichkeiten sind auf den 5 m; 7,5 m bzw. 12 m breiten im Bebauungsplan gekennzeichneten Streifen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Entlang der Bebauung je angefangene 10 m Grundstückslänge ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

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

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 VERRUCOSA)
Eberesche	(SORBUS AUCUPARIA)

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

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) und nach § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 10 (1) HBO sind in dem unter B 1.3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (zu begrünende Fläche)

1.2 Bestandteil der zu begrünenden Fläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

1.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche nach Ziffer B 1.1 beträgt:
im Gewerbegebiet und Sondergebiet mindestens 2/10.

1.4 Maß der Strauchbepflanzung

Die zu begründenden Flächen sind mit standortgerechten, industriefesten Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der zu begrünenden Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

1.5 Baumpflanzung auf den zu begrünenden Flächen

Auf je angefangene 500 m² zu begrünenden Fläche ist unabhängig von der Bepflanzung der Vorgartenfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Kaiserlinde	(TILIA PALLIDA)

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

ein kleinkroniger Laubbaum der Baumarten wie:

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

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

1.6 Vorgarten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt die unter Ziffer 1.5 genannten Laubbäume zu pflanzen.

In den Vorgartenbereichen südlich der Planstraße A, von der östlichen Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A nach Westen hin (Bereich: Leitungsrecht zugunsten der ESWE-Wasserleitung) dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Im Bereich der ziergärtnerisch anzulegenden Vorgärten können Stellplätze, soweit sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind für Pkw nicht zugelassen werden.

1.7 Baumpflanzungen entlang der Straßen

Auf den Grundstücksfreiflächen entlang aller grundstücksbegrenzenden Straßen sind mit Ausnahme der unter Ziffer A 4.2 getroffenen Festsetzungen, im Abstand von 1,5 m von der Bürgersteigkante alleearartig zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten großkronige Laubbäume wie:

Bergahorn	(ACER PSEUDOPLATANUS)
Spitzahorn	(ACER PLATANOIDES)
Esche	(FRAXINUS EXCELSIOR)

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

Ein Abweichen von den festgesetzten Baumstandpunkten um max. 3,0 m kann im Bereich des betroffenen Grundstückes zugelassen werden, wenn zwingende bautechnische Gründe dies erfordern.

1.8 Herstellungsfrist

Die unter B.1 genannten Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

1.9 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 wasser-durchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

1.10 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o. ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11, Absatz 1 der "Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom 24.12.1974 zu beachten.

1.11 Einfriedigungen

Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenseite dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten, zulässig sind Maschendraht, Holzzäune, Eisengitter. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenseite dürfen maximal 1,90 m hoch sein.

Zur Abgrenzung 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.

Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Auf den sich unmittelbar an die freie Landschaft anschließenden Grundstücksgrenzen sind unter Beachtung des Hess. Nachbarrechtsgesetzes die Einfriedigungen aus Holzpfeilen ohne Betonsockel mit verzinktem Maschendrahtgeflecht von maximal 1,50 m Höhe oder freiwachsenden Hecken aus standortgemäßen Gehölzen auszuführen.

1.12 Sonstige Vorhaben

Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Baugrenzen sind nicht anzeigepflichtige Nebengebäude und das Aufstellen von Wohnwagen unzulässig.

1.13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Absatz 1 Nr. 20 der Hess. Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach den Ziffern 1.4 bis 1.7 und 1.10 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 1.8 nachkommt.

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

2. Dachformen und -neigungen

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

2.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden, deren Geschoßhöhe mehr als 3,50 m beträgt, sind bekieste Flachdächer und Satteldächer mit 15 Grad - 20 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

Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) zur Bundesautobahn (A 66) hin, sind gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig.

4. Bauverbotszone

4.1 Entlang der Bundesautobahn (A 66) sind in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig (§ 9 (1) Ziffer 1 (FStrG)). Im Bereich bis zu 100 m bedarf die Errichtung und Änderung (auch Nutzungsänderung) baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. (§ 9 (2) 1 (FStrG)).

4.2 Entlang der Landesstraße 3028 sind in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten nicht zulässig (§ 23 Abs. 1 HStrG).

5. Zufahrts- und Zugangsverbot

5.1 Zur Bundesautobahn (A 66) bzw. Anschlußstelle sind weder Zufahrten noch Zugänge gestattet.

5.2 Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße 3028 sind, mit Ausnahme der im Bebauungsplan enthaltenen Zufahrten, nicht gestattet.

C. Hinweise

1. Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27.10.1978 gem. Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26.07.1978 (Baumschutzsatzung), wird besonders hingewiesen.

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)

3. Berankung von Wänden und Rankgerüsten

Wände und Rankgerüste sollten mit folgenden Rankpflanzen begrünt werden:

Pfeifenwinde	(ARISTOLOCHIA DURIOR)
Waldrebe	(CLEMATIS ARTEN + FORMEN)
Efeu	(HEDERA HELIX)
Geißblatt	(LONICERA-ARTEN)
Wilder Wein	(PARTHENOCCISSUS-ARTEN)
Schlingenknöterich	(POLYGONUM AUBERTII)

4. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 des BBauG)

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dachgauben und Dacheinschnitte) über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Oberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m^2 horizontal projizierte Dachfläche betragen.

Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist aus den Zisternen bzw. Rückhaltebecken zulässig.

In der Bemessung des öffentlichen Kanalnetzes dürfen die empfohlenen Zisternen bzw. Rückhaltebecken nicht als Wassermengenreduzierende Anlagen in Ansatz gebracht werden.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedürfen der Genehmigung. Das gilt nicht für

1. Wasserversorgungsanlagen, die für einen Wasserbedarf von weniger als zwanzig Kubikmeter täglich bemessen sind,
2. Abwasseranlagen, für die ein Prüfzeichen nach § 1 der Prüfzeichenverordnung vom 8. Juni 1982 (GVBl. I S. 146) erteilt worden oder nach § 2 der Prüfzeichenverordnung nicht erforderlich ist,
3. Anschlußkanäle für häusliche Abwasser, die nicht dem allgemeinen Gebrauch dienen,
4. Anschlußkanäle für nicht häusliches Abwasser, das einer Behandlungsanlage zugeführt wird,
5. Anlagen zur kontinuierlichen Vorbehandlung von Abwasser, die für einen Abwasserdurchfluß von weniger als einem Kubikmeter täglich bestimmt sind.

Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die untere Wasserbehörde. Die oberste Wasserbehörde kann für Fälle von erheblicher Bedeutung die Zuständigkeit durch Rechtsverordnung auf die obere Wasserbehörde übertragen.

5. Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich befindet sich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Wiesbaden in Wiesbaden-Delkenheim.

Für Maßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

1. Die "Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Delkenheim, Main-Taunus-Kreis" vom 25.09.1972, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (St. Anz. 45/1972, S. 1896 - 1899);
2. Die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101 Aus. 1975;
3. Die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAWs)" vom 23.03.1982 (GVBl. I Nr. 5, S. 74).
4. Die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln (RiStWag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß anwendbar sind.

6. Schutz besonderer Lebensräume

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

- Hecken, Gebüsch, Röhrichtbestände oder die Bodendecke auf Feldrainen oder Wegerändern abzubrennen und Stoffe dort auszubringen, die die Pflanzen- oder Tierwelt erheblich beeinträchtigen.
- landschaftsprägende Hecken, Gebüsch, Feld- oder Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

7. Schutz gegen den Fluglärm

Dieses Baugebiet liegt in der Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Obwohl der Flugbetrieb seit einiger Zeit vermindert durchgeführt wird, muß - solange der Flugplatz und die dafür erlassenen Bestimmungen nicht aufgehoben sind - damit gerechnet werden, daß eines Tages wieder vermehrt Fluglärm entsteht. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

8. Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugs punkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich (§ 12 (3) 1 a LuftVG).

Die Höhenbegrenzungen gelten sinngemäß auch für Bäume, Freileitungen, Masten u.a. (§ 15 (1, 2) LuftVG). Die Zustimmung erteilt die Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde.

9. Blendschutz

Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen um den Baugebieten muß zur Bundesautobahn (A 66) hin blendfrei sein.

10. Rauchentwicklung

Eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. Anschlußstelle durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

11. Meldung von Bodendenkmälern

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