

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN -

» **WIESBADENER-**
LANDSTRASSE «

IN MZ.-KASTEL

Stadtbezirk Amöneburg

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des
Bundesbaugesetzes vom 18. Aug 1976 – BBauG –
(BGBl. I S. 2256) und der Baunutzungsverordnung
vom 15. September 1977

Bebauungsplan - Textteil

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Mischgebiet

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Mischgebiet wie folgt gegliedert:
In den bereits überwiegend gewerblich genutzten Bereichen sowie in den Bereichen, in denen eine überwiegende gewerbliche Nutzung möglich ist, wird das Mischgebiet auf Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 2, 3, 4 und 5 der BauNVO beschränkt.

1.2 Gewerbegebiet

Gem. § 1 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:
Autofriedhöfe, Schrottverwertungsplätze u. ä. beeinträchtigende Einrichtungen.

1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG)

Auf den Grundstücksfreiflächen werden folgende Festsetzungen für die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern getroffen:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum mit mehr als 15 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

Je angefangene m² Grundstücksfläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

1.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise (h) ist so festgesetzt, daß Gebäude mit einer Länge auch über 50 m, bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, errichtet werden können.

2. Hinweise

2.1 Das vom Bebauungsplan "Wiesbadener Landstraße" erfaßte Gebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flugplatzes Wiesbaden - Erbenheim.

Gegen die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit Bauwerkshöhen bis zu drei Geschossen bestehen keine luftrechtlichen Bedenken. Soweit jedoch Bauwerke

(z. B. Kamine, Masten u s w.) errichtet werden sollen, die eine Höhe von 60 m über Grund überschreiten werden, wird die luftrechtliche Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Luftfahrtsbehörde - zu jedem Einzelfall vorbehalten.

2.2 Auf die gültigen Satzungen nach der Hessischen Bauordnung wird verwiesen.

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 31.08.76 (GVBl. I S. 339) folgende Regelungen für die gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" in Kastel getroffen.

Es wird folgendes festgesetzt:

§ 1 Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesbadener Landstraße" in Kastel

- (1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem in Abs. 3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grünfläche).
- (2) Bestandteil der Grünfläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Grünfläche.
- (3) Der Anteil der Grünfläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:
 - in Mischgebieten und Gewerbegebieten mindestens 3 / 10.

Die besonderen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG sind hierbei zu beachten.

§ 2 Vorgärten

- (1) Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Vorgartenbereich ist nicht gestattet. Bei offener Bauweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn es die Geländeverhältnisse oder die städtebauliche Situation, unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, rechtfertigen.

§ 3 Bepflanzen der Grünflächen

Die nach § 1 zu unterhaltenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Dabei soll je m² der zu begrünenden Flächen ein Strauch gepflanzt und unterhalten werden.

§ 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 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 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 Abs. 1 der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

§ 7 Lagerplätze

Die Grundstücksgrenzen von Lagerplätzen sind in einer Mindestbreite von 1 m mit heimischen Schutzgehölzen abzapflanzen und dauernd zu unterhalten (mindestens 1 Pflanze je m. Zusätzlich ist je angefangene 500² ein Baum zu pflanzen.)

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach §§ 3, 6 und 7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 4 nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 113 Abs. 3 der Hess. Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.