

TEXTTEIL

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Bau-
gesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung
(BauNVO von 1990)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Das Sondergebiet für öffentliche und private Verwaltungen (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben (tertiäres Gewerbe).
- 1.1 Zulässig sind:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Personen, die durch Wahrnehmung ähnlicher Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind.
- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen, die den Charakter dieses Sondergebietes nicht beeinträchtigen;
b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und § 31 (1) BauGB)
Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse kann um maximal 1 Geschoß zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
3. Geschoßhöhen (§ 16 (6) BauNVO)
Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßflächenzahl bleiben größere Geschoßhöhen als 3,50 m außer Betracht, soweit dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) kann eine Überschreitung der nach § 22 (2) BauNVO höchstens zulässigen Gebäudelänge von 50 m um bis zu 10 m zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Baumscheiben zwischen öffentlichen Stellplätzen sind mit Rasenmischung einzusaen oder mit heimischen Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen.

Die Flächen der öffentlichen Stellplätze sind in wassergebundener Decke oder Rasenpflaster herzustellen.

Der Erschließungsweg nördlich der Stichstraße und die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen sind in wassergebundener Decke herzustellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die gemäß Ziffer B 1.1 gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zu 30 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Waldrebe	- Clematis vitalba
Kornelkirsche	- Cornus mas
Gem. Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Eumyrtus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Wildapfel	- Malus communis
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus communis
Kreuzdorn	- Rhamnus carharticus
Hundsrose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus
Salweide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Roter Holunder	- Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus

Bäume:

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus pedunculata
Traubeneiche	- Qu. sessiliflora
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Bergulme	- Ulmus glabra

Pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Baumarten, mindestens als Heister 200/250 cm oder Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm, haben einen Anteil von 10 % an der Gesamtpflanzenzahl. Von den Straucharten, mindestens als 2mal verpflanzte Sträucher 60/100 cm, wird keine Art zu mehr als 20 % verwendet.

- 6.2 Durch Festsetzungen nach Ziffer B 1.1 ^{und B 1.3} betroffene Bäume, Sträucher, Rankpflanzen, Gras-Kraut-Flächen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen bzw. neu anzulegen.

6.3 Pflegemaßnahmen

Rasenflächen sind zu 50 % als Extensivrasen anzulegen und max. 4 x jährlich - frühestens Ende Juni - zu mähen.

6.4 Schutzmaßnahmen

- 6.4.1 Auf allen Freiflächen ist die Anwendung von Pestiziden untersagt.

- 6.4.2 Auf allen Wegen ist die Verwendung von Streusalz untersagt.

- 6.4.3 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken geleitet. Das Rückhaltevermögen muß mindestens 50/l m² Dachfläche betragen, sofern nicht aufgrund von Dachflächenbegrünung ein geringerer Wert nachgewiesen wird. Diese wasserundurchlässigen Rückhalteanlagen sind durch Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

- 6.4.4 Sicherung des Oberbodens
Der Oberboden von den zu bebauenden Flächen ist in einer Stärke von 20 - 25 cm abzuheben, getrennt vom übrigen Aushub zu lagern und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern und zu pflegen.

7. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Sicht- und Lärmschutzwall

Der Sicht- und Lärmschutzwall soll eine durchschnittliche Höhe von 3,0 m über vorhandener Fahrbahndecke und eine maximale Querausdehnung von 15,0 m erhalten. Böschungskrone und -fuß werden sanft ausgerundet. Der Wall wird zur Berliner Straße hin dicht mit Bäumen und Sträuchern (20:80) bepflanzt, je 1,50 m² eine Pflanze (Straucharten 2 x verpflanzt, 60/100 cm hoch und Baumarten mit einem Stammumfang von 10/12 cm oder Heister 200/250 cm hoch). Die Wallinnenseite wird bis etwa 3,0 m unterhalb der Krone dicht bepflanzt, bis zum Böschungsfuß schließt eine Gras-Kraut-Fläche an.

7.2 Schallschutz durch Schallschutzfenster

Aus Gründen des Schallschutzes sind für den gesamten Bereich des SO-Gebietes besondere Vorkehrungen erforderlich: Gebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden, sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB und § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977

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

1.1 Anteil der Grünflächen

Flächen, die für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, sind gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzliste Ziffer 8.1).

Bei den 5 m breiten Flächen bleiben unbepflanzte Gras-Kraut-Streifen bis auf Einzelbaumpflanzung frei von Gehölzen. Bei den mehr als 5 m breiten Flächen bleibt beidseitig ein 1 bis 1,5 m breiter Gras-Kraut-Saum erhalten bzw. wird angelegt. Diese Gras-Kraut-Flächen werden als Extensivrasen/Landschaftsrassen/Blumenwiese aus Saatgutmischungen zusammengestellt, die nur einheimische Gräser und Kräuter enthalten.

Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pausenhöfe und -plätze sowie erforderliche Zufahrten und -wege sind Bestandteil der zu begrünenden Fläche. Stellplätze sind nicht Teil der zu begrünenden Flächen.

1.2 Befestigung

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.3 Bepflanzung

Von den zu begrünenden Flächen sind mindestens 30 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 8.1) zu bepflanzen.

1.4 Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumbehältern mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm.

1.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün und schwarz
- Maschendrahtzäune, kunststoffbeschichtet, in den vorgenannten Farben
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend
- Kombination Zaun-Laubhecke

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2. Gebäudebegrünung

2.1 Dächer sind möglichst flächendeckend zu begrünen.

2.2 Die Fassaden der Gebäude sind zu mindestens 25 % mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß folgender Pflanzliste zu begrünen:

Als Rank-, Schling- und Kletterpflanzen an Gebäuden und Zäunen kommen Arten zur Verwendung wie:

Waldrebe	- Clematis-Arten und -hybriden
Geißblatt	- Lonicera-Arten
Efeu	- Hedera helix
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii
Wilder Wein	- Parthenocissus-Arten
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris

3. Herstellungspflicht

Alle Grünflächen und Pflanzungen auf den bebaubaren Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um 1 Jahr verlängert werden (§ 10 (1) HBO).

Ordnungswidrig im Sinn des § 133 (1) Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen dieser Satzung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nachkommt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 113 (3) HBO geahndet werden.

4. Werbeanlagen (§ 118 (1) HBO)

Werbeanlagen sind entlang der Berliner Straße (B 54) und der B 455 (Zu- und Abfahrten eingeschlossen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig

C HINWEISE

1. Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherren vorsorglich empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Wird die Höhe von 183,3 m ü. NN überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Meldung von Bodendenkmälern

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

4. Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist sortenrein einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei dem Ausbau des Sicht- und Lärmschutzwalles ist der Erdaushub der zu bebauenden Flächen unmittelbar zu verwenden.

5. Stellplätze

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in den Untergeschossen der zu errichtenden Gebäude bzw. in Tiefgaragen unterzubringen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die unter den Ziffern B 1, B 2 und B 3 getroffenen Festsetzungen sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.