

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
EINZELHANDELSBETRIEB BERLINER STRASSE
IM ORTSBEZIRK ERBENHEIM

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs wird nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet können Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe -

(§ 11 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt.

1.2.2 Die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebiets ist auf maximal 1.980 m² begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche darf die Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Getränkesortiment eine Fläche von 1.750 m² nicht übersteigen. Im Rahmen der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist ausschließlich Lebensmittel- und Getränkeeinzelhandel einschließlich 5 % Rand- und Nebensortimente zulässig. Zusätzlich ist eine Bäckerei bis maximal 90 m² Verkaufsfläche sowie eine Verkaufsfläche für Komplementärnutzungen bis maximal 140 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Innerhalb des Sondergebiets sind im Übrigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, insbesondere Geschäfts- und Büronutzungen, Laboratorien sowie medizinische Praxen und andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Andere Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die Höhenangaben sind absolute Maße in Metern über angrenzendem Gehweg.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

3.2 Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 Abs. 2 BauNVO auch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten festzulegen.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Versorgungsleitungen

7.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 7.1.2 Entlang öffentlicher Abwasserkanäle ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

Entlang von 1-kV und 20-kV Kabeln des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,00 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten. Entlang von weiteren Kabeln des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,20 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Nach VDE 105 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ muss bei Bauarbeiten und nichtelektrotechnischen Arbeiten stets ein festgelegter Abstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Dieser Abstand ist beim Netzbetreiber einzuholen. Dies gilt auch für die Fernmeldetrassen.

Für bestehende Gas- und Wasserleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von je 2 m links und rechts der Leitungsmittelpunkte freizuhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser

- 8.1.1 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

- 8.1.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Fahrgassen auf den Baugrundstücken so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

8.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind Leuchten, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten) zu verwenden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten des ÖPNV wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Berliner Straße im Bereich der Bushaltestelle eingerichtet.

Die 4 m breite Fläche zwischen dem REWE-Markt und dem benachbarten Gebäude wird zugunsten der Feuerwehr mit einem Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für Versorgungsleitungen, die sich außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe eingerichtet.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schallschutz

10.1.1 Für das allgemeine Wohngebiet im Bereich der Kreuzung Berliner Straße/B 455/Am Hochfeld wird der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem oben beschriebenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich V

- 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 40 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) des Außenbauteiles in dB Raumarten gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen. Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird folgende Auflage erforderlich:
Der zulässige Gesamt-Schalldruckpegel an der benachbarten Wohnbebauung durch ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte) wird mit maximal tags 49 dB(A) und maximal nachts 34 dB(A) festgesetzt; Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

10.1.2 Schallschutz zum Schutz der angrenzenden Nutzungen:

Öffnungszeiten maximal von 7.00 bis 21.30h
Andienung nur zwischen 6.00 und 21.30h

Fahrgassen und Wege, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sind zu asphaltieren oder mit ungefasstem Pflaster zu belegen.

Die Bereiche der Anlieferung an der Ostfassade sind einzuhausen.

Das Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile (Dach, Wand), der Verladerrampeneinhausung muss mindestens $R_w \geq 25$ dB betragen.

- 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 11.1.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. Ausnahmen sind außerdem zulässig, wenn eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.
- 11.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 11.2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist je 150 qm Fläche ein heimischer Laubbaum nach der Pflanzliste II.D.1.1 und 1.2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm und je 1,5 qm ein standortgerechter Strauch nach der Pflanzliste II.D.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene oder nach sonstigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume und Sträucher werden angerechnet.
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind umgehend durch heimische Gehölze entsprechend Pflanzliste D.1. und D.2 zu ersetzen.
- 11.2.2 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume nach den Pflanzlisten D.1.1 und D.1.2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 16/18 cm Stammumfang in 1 m Höhe) oder sind mindestens zwei kleinkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße 14/16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 11.3 Begrünung von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1 m Höhe) nach der Pflanzliste II.D.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der unbefestigten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6 m² betragen. Vorhandene oder nach sonstigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

11.4 Begrünung von Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht (intensive Begrünung) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationstragschicht muss niveaugleich mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.

11.5 Begrünung von baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 qm sind mit Rank- oder Kletterpflanzen nach Pflanzliste II.D.3 flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

11.6 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle neu zu errichtenden Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) sowie § 37 Abs. 4 und § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

Die Dachform ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Dächer anzupassen.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.2.1 Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten, bei SchlepPGAuben ausnahmsweise 2,25 m lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfußpfette und bei Sattel- bzw. Walmdachgaube ausnahmsweise bis 3,25 m lichte Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfirstpfette. Eine zweite Reihe Gauben ist nicht zulässig.

1.2.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Bei Mansardendächern beträgt dieser Abstand mindestens 1 m, wenn die Gaubenachse sich auf die darunterliegende Fensterachse bezieht. Ausnahmsweise können die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten von Giebeln, Graten und Kehlen 1 m waagrecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein, bei Mansardendächern 0,5 m.

- 1.2.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 1.3 Drenpel
 - 1.3.1 Bei geneigten Dächern ist ein Drenpel (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.
- 1.4 Fassaden und Brandwände
 - 1.4.1 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen oder Abstaffelungen bei Doppelhäusern oder Gewerbegebäuden. Soweit sie nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen.
 - 1.4.2 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.
- 1.5 Garagen
 - 1.5.1 Bauformen, Tore und Wandoberflächen von Garagen müssen innerhalb von Garagenzeilen (mehr als zwei aneinandergebaute Garagen) aufeinander abgestimmt sein.
 - 1.5.2 Bei Garagenzeilen ist einem Geländegefälle durch höhenmäßige Staffelung der Garagen innerhalb der Zeile Rechnung zu tragen.
 - 1.5.3 Flachdächer sind nur extensiv begrünt zulässig.
- 1.6 Einfriedungen
 - 1.6.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,5 m mittlerer Höhe nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nicht, soweit es sich um historische Anlagen oder um Stützmauern handelt.
 - 1.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
 - 1.6.3 Straßenseitige Einfriedungen von Doppelhäusern sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- 1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten
 - 1.7.1 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

1.7.2 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen sind unzulässig. Im Sondergebiet sind sie auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, Stützmauern und Gebäuden, zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 qm
- an Einfriedungen 1,0 qm
- an Gebäuden und Stützmauern 2,5 qm

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die auf den angrenzenden Außenbereich oder die angrenzenden Wohngebiete ausstrahlen, nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,5 qm zulässig.

1.7.3 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.7.4 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.

1.7.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3 m.

1.7.6 Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.8 Technische Anlagen

1.8.1 Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebieten in die Gebäudehülle zu integrieren.

1.9 Ausnahmen

1.9.1 Die Verpflichtungen nach 1.6.1 gelten nicht im Sondergebiet, soweit eine ausreichende Begrünung der Einfriedung sichergestellt ist.

2. Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.1. Begrünung von Vorgärten

2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Die Begrünung soll ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten

2.2.1 Bauliche Anlagen in Vorgärten sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten sowie Holz-Pergolen, die der Gartengestaltung dienen.

2.2.2 Ausnahmen können zugelassen werden für

- notwendige Stellplätze, wenn die Herstellung auf anderen Flächen des Grundstückes oder in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist und ausreichender öffentlicher Parkraum nicht zur Verfügung steht. Die Stellplätze müssen sich durch Eingrünung und Abschirmung mit Bäumen und Sträuchern in das Straßenbild einfügen;
- bauliche Anlagen, wenn sie mit Flachdach versehen sind, in ihrer gesamten Dachfläche unter Berücksichtigung des Gebietscharakters gärtnerisch angelegt werden und ihre Oberkante einschließlich der Bodenaufschüttung für die Begrünung nicht über die natürliche oder genehmigte Geländehöhe hinausragt.

2.2.3 Vor Schaufenstern und Zugängen von Läden kann die Nutzung der Vorgartenfläche für Ausstellungs- und Verkaufszwecke zugelassen werden; dies gilt auch für Gaststätten, soweit unzumutbare Störungen der Anwohner nicht zu befürchten sind. Das Aufstellen beweglicher Einrichtungsgegenstände während der Öffnungszeiten ist zulässig. B 2.2.2 Satz 2 gilt entsprechend.

2.2.4 Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und notwendigen Stellplätzen sowie in den Fällen nach B 2.2.3 darf nur im notwendigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

2.3 Abfallbehälter

2.3.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sollen so aufgestellt werden, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.4 Abgrabungen

2.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Abgrabungen an den Begrenzungswänden der Gebäude unzulässig.

2.5 Ausnahmen

2.5.1 Die Verpflichtungen nach B.2.1 oder B.2.2 gelten nicht im Sondergebiet, soweit eine ausreichende Begrünung des Grundstücks sichergestellt ist.

2.6 Herstellungsfrist

2.6.1 Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

3. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

3.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers von Dachflächen kann verzichtet werden, wenn diese Dachflächen extensiv begrünt werden und die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm beträgt.

C. HINWEISE

1. Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz (§ 41 HWG)

- 1.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

2. Stellplatzsatzung (§ 5 Abs. 1 und § 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

- 2.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in ihrer jeweilig geltenden Fassung ist zu beachten.

Sofern die zu pflanzenden Bäume der Verschattung und den Zielen der Stellplatzsatzung dienen, können sie in der Maßnahmenfläche angepflanzt werden.

3. Baumschutzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

- 3.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in ihrer jeweilig geltenden Fassung zu beachten.

4. Denkmalschutz (§ 16 Abs. 2 und § 20 HDSchG)

- 4.1 Bau- und Kunstdenkmäler

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe der als Einzelkulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) geschützten Gebäude Berliner Straße 210, 212, und 214.

Nach § 16 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Dies gilt auch für das Aufstellen von Werbeanlagen.

Damit ist der nach § 16 Abs. 2 HDSchG normierte Genehmigungsvorbehalt für Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern auch für Eigentümer von Grundstücken, die selbst nicht geschützt sind, von Bedeutung.

- 4.2 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Immissionen (§ 2 Abs. 2 24. BImSchV)

- 5.1 Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Bundesstraße B 455 und der Kreisstraße K 634. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

6. Schutz gegen Fluglärm (§ 7 FlugLärmG i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB)

- 6.1 Wegen der relativ geringen Entfernung des Geltungsbereichs zum Flughafen Wiesbaden-Erbenheim und der möglichen Lärmbelastigung werden Schallschutzmaßnahmen für Baumaßnahmen im Plangebiet wegen Fluglärmbelastigungen empfohlen.

7. Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und 2 LuftVG)

- 7.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich Radius 1,5-4 km vom Startbahnbezugspunkt des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m bis 183,3 m über NN. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich.

8. Kampfmittelräumdienst

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

9. Aufhebung geltender Bebauungspläne (§1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

- 9.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan „1982/1 Im Herzen“ seine Wirksamkeit.

10. Versorgungsfläche

Die zeichnerisch festgesetzte Versorgungsfläche „Elektrizität“ dient der Betreibung einer Trafostation zur Stromversorgung des Baugebietes und Teile des Ortsnetzes

11. Klimaschutz/Erneuerbare Energien

Zur Berücksichtigung von erneuerbaren Energien werden folgende Hinweise gegeben:

- Zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf der Basis erneuerbarer Energien.
- Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern.

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Umweltschutzbelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

12. Bodenschutz

Werden im Rahmen von Bauarbeiten organoleptische Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1., Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

D. PFLANZLISTE

1. Heimische Laubbäume

1.1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

2. Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3. Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

3.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

3.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein