

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A	<p><b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>          (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))</p>	9	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>
1	<p>Art der baulichen Nutzung          (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)</p>	9.1	<p>In den mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubb Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu pflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 60 - 100 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>
1.1	<p>Das Teilgebiet GE-1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>• Verkaufsstätten für die Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstellen,</li> <li>• Vergnügungsstätten.</li> </ul>	9.2	<p>Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Borsigstraße ist eine Unterbrechung der festgesetzten Pflanzfläche für maximal zwei Grundstückszufahrten auf einer Länge von insgesamt max. 20 m zulässig. Die Breiten der Zufahrten sind über den Bauntrag vom Tiefbau- und Vermessungsamt zu genehmigen.</p>
		9.3	<p>Für die Baumpflanzungen an mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, zu verwenden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte der mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze können für die Schaffung von Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf sich dadurch nicht verringern.</p>
		9.4	<p>Ebenenerdige Stellplatzanlagen sind durch geeignete Bäume abzuschirmen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubb Baum, vorzugsweise aus der Pflanzliste 1.1, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplätzen und Randbepflanzungen zu unterteilen. Bänderungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten.</p>
1.2	<p>Das Teilgebiet GE-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 9 BauNVO.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>• Verkaufsstätten für die Selbstvermarktung der auf dem Grundstück produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tankstellen,</li> <li>• Vergnügungsstätten.</li> </ul>	9.5	<p>Decken von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind intensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Schichtaufbau mit vegetationsfähigem Erdsbrustmat muss im Durchschnitt bezogen auf die gesamte Fläche mindestens 60 cm betragen.</p>
		9.6	<p><b>Baumschutz</b></p> <p>Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz unter 1 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Ausnahmen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - zwingende Gründe für eine Beseitigung vorliegen und dass als Ersatz ein Laubb Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm gepflanzt wird.</p> <p>Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig für Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. In diesen Fällen sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Artliste 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm zu ersetzen.</p> <p>Die zu erhaltenden gekennzeichneten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Bäume, die zur Schaffung von Grundstückszufahrten entfernt werden müssen, sind durch Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2zv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Pflanzliste 1 auf dem zu erschlüssenden Grundstück zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zusätzlich zu den übrigen, die Anpflanzungen von Bäumen betreffende Festsetzungen zu erbringen.</p>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung          (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)</p>	B	<p><b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>          (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))</p>
2.1	<p>Grundflächenzahl - GRZ          (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO)</p>	1	<p>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen          (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</p>
		1.1	<p>Dachformen und Neigungen</p> <p>Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°.</p>
2.2	<p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.</p>	2	<p>Werbeanlagen und Warenautomaten          (§ 81 Abs. 1 Nr. 21. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)</p>
2.2	<p>Höhe der baulichen Anlagen          (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Die Bauhöhe wird auf maximal 12,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt begrenzt. Die Höhe wird gemessen bis zur Oberkante des Gebäudes.</p> <p>Die Bezugspunkte für die beiden Bereiche sind jeweils angrenzend in der Borsigstraße in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Bezugspunkt für den Bereich GE-1 liegt bei 151,59 Metern über Normalnull (m ü. NN). Der Bezugspunkt für den Bereich GE-2 liegt bei 153,01 m ü. NN.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe um bis zu 3,00 m sind für technische Anlagen auf max. 10 % der Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern die Anforderungen durch den Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim nicht entgegenstehen. Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhe müssen alleseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.</p>	2.1	<p>Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p>
		2.2	<p>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.</p>
3	<p>Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen          (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)</p>	2.1	<p>Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.</p>
3.1	<p>Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.</p>	2.2	<p>Die Gesamtheit der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Fassadenseite, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.</p>
3.2	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.</p>	2.3	<p>Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1,0 m vor die Gebäudefront vortreten. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3,0 m.</p>
3.3	<p>Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es dürfen Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.</p>	2.4	<p>Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.</p>
4	<p>Verkehrsf lächen          (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Die bestehenden Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und Straßenbegleitgrün festgesetzt.</p>	2.5	<p>Werbeanlagen sind nur auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, an Stützmauern und an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig.</p>
5	<p>Versorgungsflächen          (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Anlagen zur Stromversorgung der Baugebiete sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig und nur, sofern sie zur Versorgung des Gebiets notwendig sind.</p>	3	<p>Einfriedungen und Abschirmung von Abfallbehältnissen und Lagerplätzen          (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)</p>
6	<p>Versorgungsleitungen          (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p>	3.1	<p>Einfriedungen</p> <p>Zur Abgrenzung der Grundstücke sind offene Zäune bis 1,5 m Höhe und Hecken bis 1,9 m Höhe zulässig. Zulässige Materialien für Zäune sind Maschendraht, Holz, WPC und Stabitter. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.</p> <p>Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenfront dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Bei betrieblicher Notwendigkeit können ausnahmsweise offene Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken bis 1,90 m Höhe zugelassen werden.</p>
6.1	<p>Die Lage der bestehenden Versorgungsleitung (Mittelspannung 20 Kilovolt (kV)) entlang der östlichen Grundstücksgrenze südlich der Straße „Daimlerring“ ist zeichnerisch festgesetzt.</p>	3.2	<p>Abschirmung von Abfallbehältnissen</p> <p>Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.</p>
6.2	<p>Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>	3.3	<p>Abschirmung von Lagerplätzen</p> <p>Lagerplätze sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen gegenüber öffentlich genutzten Bereichen optisch abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung darf 3,0 m nicht überschreiten.</p>
7	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft          (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>	4	<p>Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen          (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO)</p> <p>Der Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen an der Grundstücksfläche beträgt mindestens 2/10.</p>
7.1	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.</p>	5	<p>Aufschüttung und Abgrabung          (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)</p> <p>Abgrabbungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Ausnahme sind Abgrabbungen und Aufschüttungen über 0,50 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.</p>
7.2	<p>Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm flächendeckend fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster-, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.</p>		
7.3	<p>Fassaden- und Oberflächenbeläge sind in hellen Farben auszuführen. Der mittlere Albedo-Wert der Oberflächen darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.</p>		
7.4	<p>Stellplätze für PKW sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.</p>		
7.5	<p>Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplan anzunehmenden geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bei Nachweis einer entsprechenden Versickerungsleistung der Böden möglich. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 Liter pro Sekunde und Hektar (l/(s*ha)).</p>		
8	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte          (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Das Leitungsrecht für die Versorgungsleitung zugunsten des Netzbetreibers wird durch die zeichnerische Festsetzung bestimmt.</p>		

6	<p>Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser          (§ 37 Abs. 4 HWG)</p>	6.1	<p>Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuführen. Sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist es auf dem Grundstück zu verwenden.</p>
		6.2	<p>Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuführen.</p>
		6.3	<p>Gesammeltes Niederschlagswasser, das weder als Brauchwasser genutzt noch versickert werden kann, ist gedrosselt an die Kanalisation abzuleiten. Die maximale Einleitmenge in die Kanalisation beträgt für Niederschlagswasser 15 l/(s*ha).</p>
C	<p><b>HINWEISE</b></p>	1	<p>Kampfmittel</p>
1.1	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p>	1.2	<p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbeobachtungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab Geländeerbene 2, Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p>
2	<p>Immissionschutz</p>	2.1	<p>Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.</p>
		2.2	<p>Den Bauherren wird empfohlen, vorsorglich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.</p>
3	<p>Sicherheit</p>	3.1	<p>Die Beleuchtung der Parkfläche und um das gesamte Gebäude sollte so gewählt sein, dass eine Gesichtsfelderkenntnis in einer Entfernung von 4 m vorhanden ist. Angsträume, insbesondere in der Dämmerung, sollen so vermieden werden.</p>
3.2	<p>Angestellte sollten beim Zu- und Weggang eine gute Übersicht zwischen ihrem Parkplatz und den Personaleingängen haben, um auf einen Überfall rechtzeitig reagieren zu können.</p>	3.3	<p>Aufgrund der vermehrten Nutzung von Zweirädern sind Fahrradstellplätze zu empfehlen, welche die Möglichkeit bieten, den Rahmen anzuschließen.</p>
4	<p>Bodendenkmäler</p> <p>Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Bieberbrunn, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.</p>	5	<p>Technische Anlagen</p> <p>Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebieten in die Gebäudehülle zu integrieren.</p>
6	<p>Berankung von Wänden und Rankgerüsten</p> <p>Für die Berankung von Wänden und Rankgerüsten sollen Rankpflanzen verwendet werden, die unter Ziffer 3 der Pflanzliste benannt sind.</p>	7	<p>Artenschutz</p>
7.1	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen (europäische Vogelfarten). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.</p> <p>Vor Beginn der Baufeldräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich werden.</p> <p>Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsstandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.</p>	7.2	<p>Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glasarten und auch transparente Brüstungen (Lichtschutzvorlände usw.) stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kienleittige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von der Vogelschutzverbände angeboten. Das gehäufte Auftreten von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.</p>
8	<p>Baumschutzsatzung</p> <p>Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.</p>	9	<p>Anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Umpfung von Aufzugsanlagen (1991) und Entwicklung, Herstellung u. Vertrieb von Erzeugnissen der Lasertechnik (1989-2000), Eine detaillierte Überprüfung der Einträge im Jahr 2019 ergab keine konkreten Hinweise darauf, dass die angemeldeten Gewerbe dort auch tatsächlich ausgeübt wurden. Demnach ist die Gefahr einer relevanten Bodenbelastung aufgrund der Vornutzung auszuschließen. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.</p>
10.2	<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden unter der Nr. 385/1005B zwei Belastungen auf dem Aufzugszubeh. (1991) und Entwicklung, Herstellung u. Vertrieb von Erzeugnissen der Lasertechnik (1989-2000). Eine detaillierte Überprüfung der Einträge im Jahr 2019 ergab keine konkreten Hinweise darauf, dass die angemeldeten Gewerbe dort auch tatsächlich ausgeübt wurden. Demnach ist die Gefahr einer relevanten Bodenbelastung aufgrund der Vornutzung auszuschließen. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Gegebenenfalls sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.</p>	1.2	<p>Betalpa pendula Sand-Birke          Cirsium balticus Hanfbuche</p>
D	<p>Pflanzliste</p>	1	<p>Heimische Laubbäume</p>
1.1	<p>Laubbäume I. Ordnung</p> <p>Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acer platanoides</li> <li>• Acer pseudoplatanus</li> <li>• Quercus petraea</li> <li>• Quercus robur</li> <li>• Tilia cordata</li> <li>• Tilia platyphyllos</li> <li>• Fraxinus excelsior</li> <li>• Juglans regia</li> <li>• Ulmus carpinifolia</li> </ul>	1.2	<p>Betalpa pendula Sand-Birke          Cirsium balticus Hanfbuche</p>

Crataegus laevigata	Rotdorn	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Malus in Sorten	Apfel	
Prunus in Sorten	Kirsche, Pfäume etc.	
Pyrus in Sorten	Birne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus aria	Mehlbearbe	
2	<p>Heimische Sträucher</p> <p>Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amelanchier ovalis</li> <li>• Berberis vulgaris</li> <li>• Cornus mas</li> <li>• Cornus sanguinea</li> <li>• Corylus avellana</li> <li>• Liguster vulgare</li> <li>• Prunus spinosa</li> <li>• Rhamnus catharticus</li> <li>• Rosa canina</li> <li>• Rosa rubiginosa</li> <li>• Salix aurita</li> <li>• Salix caprea</li> <li>• Salix purpurea</li> <li>• Sambucus nigra</li> <li>• Viburnum lantana</li> </ul>	
12	<p>Wasser und Abwasser</p> <p>Der Anschluss der Grundstücke an die Kanalisation erfolgt derzeit zwingend nach Westen, in Richtung Borsigstraße.</p>	
12.1	<p>Der Anschluss der Grundstücke an die Kanalisation erfolgt derzeit zwingend nach Westen, in Richtung Borsigstraße.</p>	
12.2	<p>Eine entwässerungstechnische Planung mit hydraulischer Berechnung der Schmutz- und Regenwasserableitung sowie ein Überflutungsachweis entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden werden erforderlich.</p>	
12.3	<p>Die Erschließungsflächen sind vor zulleitendem Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen zu schützen.</p>	
12.4	<p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortschaftung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen für Regenrückhalteanlagen ist zu rechnen; Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>	
13	<p>Leitungsschutzmaßnahmen</p>	
13.1	<p>Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich gepflanzter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.</p>	
13.2	<p>Für die in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Stromleitungen (Mittelspannung 20 KV) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Schutzstreifen von mindestens 3 m erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der zeichnerisch dargestellten Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Bauaktivitäten bis in der Höhe von 3 m 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.</p>	
14	<p>Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung</p>	
14.1	<p>Die im Plangebiet neu anzulegenden oder zu unterhaltenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 RI (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.</p> <p>Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 RI, sowie die §§ 4, 5, 13, 30 HBO sind zu beachten.</p>	
14.2	<p>Löschwasserversorgung</p> <p>In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (GE, GFZ = 1,0, N-1) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.</p>	
15	<p>Stellplatzsatzung</p> <p>Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.</p>	
16	<p>Bauschutzbereich des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim</p> <p>Solte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p>	
17	<p>Schutz der Autobahn (A 66)</p>	
17.1	<p>Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen in den Baugebieten muss zur Bundesautobahn (A 66) hin blendfrei sein.</p>	
17.2	<p>Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) zur Bundesautobahn (A 66) hin, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig.</p>	
17.3	<p>Eine Gefährdung des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. Anschlussstelle durch Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p>	
18	<p>Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 76 HBO handelt, wer nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld gemäß § 76 Abs. 3 HBO geahndet werden.</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wird.</p>	
19	<p>Rechtsvorschriften</p> <p>Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebunden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65183 Wiesbaden, Stadtplanungsamt, auf Nachfrage eingesehen werden.</p>	
20	<p>Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ überlagert in Teilen den Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1088/01). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HfAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.</p>	
D	<p>Pflanzliste</p>	
1	<p>Heimische Laubbäume</p>	
1.1	<p>Laubbäume I. Ordnung</p> <p>Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acer platanoides</li> <li>• Acer pseudoplatanus</li> <li>• Quercus petraea</li> <li>• Quercus robur</li> <li>• Tilia cordata</li> <li>• Tilia platyphyllos</li> <li>• Fraxinus excelsior</li> <li>• Juglans regia</li> <li>• Ulmus carpinifolia</li> </ul>	
1.2	<p>Betalpa pendula Sand-Birke          Cirsium balticus Hanfbuche</p>	

## VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET	<p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro „Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung“ auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 22.12.2015 erarbeitet.</p> <p>Wiesbaden, den          Der Magistrat-Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>
AUFGESTELLT	<p>Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2017 Nr. 0436 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 18.12.2017 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wiesbaden, den          Der Magistrat          Stadtat</p>
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.03.2017 nach ortslicher Bestimmung am 22.03.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.</p> <p>Wiesbaden, den          Der Magistrat - Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p> <p>Baudirektorin</p>
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 08.05.2017 beteiligt.</p> <p>Wiesbaden, den          Der Magistrat - Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p> <p>Baudirektorin</p>
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans vom 28.07.2017 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2017 unter Nr. 0436 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.12.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen am 18.12.2017 bis 29.01.2018 einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.12.2017 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Wiesbaden, den          Der Magistrat - Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p> <p>Baudirektorin</p>



**WIESBADEN**