

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplans
„DG-Verlag 2. Erweiterung“
im Ortsbezirk Bierstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

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 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Sondergebiet-Verwaltung (SO-Verwaltung)

1.1.1 In dem Sondergebiet Verwaltung sind nur Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie der Hauptnutzung dienende Einrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um maximal 50 % überschritten werden.

2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Attika der Gebäude. Technische Anlagen dürfen die jeweilige festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten.

3 Bauweise

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

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen bis zu einer Länge von 90 m zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen

4.1.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von ebenerdigen offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Obergrenzen nach 2.1.1 zulässig.

4.1.2 Die Errichtung von Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Obergrenze aus 2.1.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis max. 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse die kein Licht nach oben emittieren einzusetzen.

Bei Neuerrichtung eines Gebäudes sind an der Ostseite der Fassade in Dachnähe Mauerseglerkästen mit insgesamt mindestens 6 Brutkammern in die Fassade einzubauen oder an der Fassade anzubringen.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Alle Dächer sind mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen und technischer Aufbauten in der Dachfläche dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.

7.2 Freiflächen

7.2.1 Grundstückseingrünung

Innerhalb des Pflanzstreifens für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (I) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, die geplanten Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) sind anzupflanzen und zu pflegen. Bei den Neuanpflanzungen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7.2.2 Streuobstwiese

Innerhalb der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche (II) sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Der Baumbestand ist durch die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen. Die Obstbäume sind in einem Raster von 10-15 m Abstand zu pflanzen. Die Unternutzung ist als krautreiche, extensive Wiese anzulegen und zu erhalten. Sie ist maximal zweimal im Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Abgängige Bäume, die Höhlen aufweisen, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen ersetzt werden.

7.2.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (III) sind mit einer Vegetationstragschicht von 0,80 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationstragschicht muss niveaugleich mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad.

1.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung

Auf den Flachdächern sind die Errichtung und der Betrieb von solarenergetischen Anlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Außenkante der Dachflächen angeordnet werden.

1.2.1 Solarenergetische Anlagen dürfen die Gesamtdachfläche zu höchstens 70 % überdecken.

1.2.2 An den Außenwänden sind die Errichtung und der Betrieb von solarenergetischen Anlagen zulässig.

1.3 Fassadenfarben

Es sind ausschließlich helle Farbtöne mit einem Mindestalbedowert von 30 % zulässig.

2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft

Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind als freiwachsende Hecken herzustellen. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in die Heckenanpflanzung zu integrieren. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,50 m.

3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehrezufahrten (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

- 3.2 Sollte aufgrund von Anforderungen der Befahrbarkeit eine versickerungsfähige Bauweise der Flächen nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser seitlich aufzufangen und in das Regenrückhaltesystem des jeweiligen Grundstücks einzuleiten.
- 3.3 Je angefangenem 5. Stellplatz ist in der jeweiligen Stellplatzreihe ein Laubbaum der Kategorie D, Pflanzenliste 1 als Hochstamm mind. 3xv, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 6,00 m² betragen.
- 3.4 Die Oberflächenbefestigung der notwendigen Feuerwehrezufahrten sind nach den jeweils aktuellen Ausführungsbestimmungen der Berufsfeuerwehr Wiesbaden auszuführen.

4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht als offene Stellplätze und ihren Zufahrten genutzten und nicht mit grünordnerischen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.

5 Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
Flächen von Abgrabungen die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.
- 5.2 Stützmauern/Sockelwände
Stützmauern bzw. Sockelwände dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Stützmauern und Sockelwände sind als Natursteinwände, Sichtbetonwände, Gabionenwände, Trockenmauern oder mit einer Natursteinverblendung herzustellen. Die Verwendung von sichtbaren Betonpflanzsteinen zur Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.

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

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen 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.

C HINWEISE

1 Artenschutz

Es ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG). Hierzu zählen zum Beispiel die meisten Vogelarten, alle Fledermausarten und Reptilienarten. Bei Rodungsarbeiten und im Rahmen der Baulandfreilegung ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.

Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Bei Neubauten sollen künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten, (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und für Fledermäuse eingeplant werden.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher - nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft - geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

2 Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

3 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 werden, handelt ordnungswidrig.

4 Archäologie / Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5 Löschwasserversorgung

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ > 1,2) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen.

6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen 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 GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

E 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 excelsior	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 Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitronenapfel, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluiken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster, Kloppenheimer Streifling

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

3 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

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

4 Laubziergehölze (*nicht abschließende Auswahl*)

Amelanchier lamarckii	Kanadische Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Deutzia spec.	Deutzie in Arten u. Sorten
Forsythia intermedia	Forsythie
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Ilex aquifolium	Stechpalme
Kerria jaonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Spiraea arguta	Braut-Spiere
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

5 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

5.1 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
Wisteria sinensis

Kletter-Rosen
Blauregen

5.2 Selbstklimmer

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus in Arten und Sorten

Efeu
Kletter-Hortensie
Wilder Wein