



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücks (Bauaufzweigungsverordnung) in Form der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) 1990 – PlaZV90 vom 10. Dezember 1990 (BGBl. 1990 II Nr. 24, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 323).
- Hessisches Gesetz über den Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessische Natur schutzgesetz – HessNatSchG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024, Nr. 57).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 178), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Juni 2021 (GVBl. 2021, Nr. 24).

Alle nachstehend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

#### Festsetzungen des Bebauungsplans

##### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

**GE** Gewerbegebiet

##### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,7	Grundflächenzahl
2,1	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
maximal zulässige Gebäudeshöhe in m ü.NHN	

##### Bauweise, überbaute Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**Baugrenze**

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

Fläche für Vorgärten gem. Punkt I 10.5

##### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 und 26 BauGB

**O** öffentliche Verkehrsfläche

**W** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -

**S** Straßenbegrenzungslinie

108,87 Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

**Böschungsflächen**

##### Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

Versorgungsleitung oberirdisch 110 kV mit Schutzstreifen beiderseitig 23,0 m

Versorgungsleitung unterirdisch Gastransport

**G** Gasreglerstation

##### Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

**Grüne**

**Maßn.** Fläche für Maßnahmen

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

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserbesetzungsflächten und der Versorgungsträger zu belastende Fläche

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

Lärmpegelbereich III bis V

##### Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25a und BauGB

**Anpflanzung von Bäumen**

##### Bedingt aufgeschobene Zulässigkeit § 9 (2) BauGB

**Archäologischer Konfliktbereich** gem. Punkt I 11

##### Sonstige Planzeichen § 9 (4), (5), (6) und (7) BauGB

**Wasserschutzzone**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

##### Allgemeine Darstellungen

rechter Winkel

Flurgrenze

Gemeindegrenze

**Platzgestaltung**

Acer monspessulanum / Französischer Ahorn  
Acer platanoides 'Clevelandii' / Spitz-Ahorn  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' / Chinesische Wild-Birne  
Sorbus aucuparia 'Lutescens' / Goldene Vogelbeerbaum  
Tilia cordata 'Greenspire' / Winter-Linde

10.2 Stellplatzmarken sind durch Pflanzung eines standortgerechten hochstämmigen Laubbaums je 6 Stellplätze zu gliedern. Die Zahl der Bäume ist stets auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Als Mindestgröße und -pflanzzeit sind Bäume 2. Ordnung Stu 20-25 cm im Februar/Bildzeitpunkt zu erhalten und zu pflanzen, abgängige Bäume sind zu ersetzen und zu pflegen.

10.3 Baumstrukturen dürfen eine Fläche von 6m² nicht unterschreiten. Sie sind flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden in einer Dichte von mind. 6 Stk/m² zu bepflanzen.

10.4 Dachflächen von Gebäuden und von Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 200 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Der vegetationsfähige Aufbau, gerechnet von der oberen Außenwand bis zur Oberkante des Substrats darf dabei 0,15 m nicht unterschreiten.

10.5 Der in der Planzeichnung als Vorgarten festgesetzte Grundstück ist mindestens zu 50 % der Fläche zumindest als Rasen anzulegen sowie sie nicht intensiver mit Stauden sowie mit Gehölzen bepflanzt wird. Die Anlage von Schottergärten ist nicht erlaubt.

##### 11. Bedingt aufgeschobene Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen und Anlagen § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die bauliche Nutzung ist innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten archäologischen Konfliktbereiche gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Sicherung der vorherigen wissenschaftlichen Untersuchung, Begründung und Dokumentation der Funde und Befunde unzulässig. Die Sicherung umfasst mindestens die Beauftragung eines qualifizierten Fachunternehmens auf der Grundlage eines mit dem Landesamt für Denkmalpflege hessen-ARCHÄOLOGIE abgestimmten Grabungskonzepts.

##### 12. Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauB in Verbindung mit § 37 (4) HWG

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Regenwassersammelmaßnahme zuzuordnen, dessen Mindestvolumen 20 l je Quadratmeter bedachter Flächen nicht unterschreitet. Ein rückwasserhafter Überlauf der Speicher mit Anschluss an den öffentlichen Kanal ist zulässig.

1.4.3 Betriebe mit Verkaufsflächen bis zu 150 m² für den Verkauf an Endverbraucher sind im Plangebiet unabhängig von ihren Auswirkungen auf die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung und auf zentrale Versorgungsbereiche unzulässig.

1.4.2 Sonstige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, für den Verkauf an Endverbraucher sind ausschließlich auf zentralen Versorgungsbereichen keine zentralen oder naheversorgungsnahen Sortimente enthalten.

##### 13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauB in Verbindung mit § 91 HBO

###### 1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe ihrer Oberkante darf die Höhe der Gebäude auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

1.3 Lichtprojektionswerbung, Laufschriftenwerbeschilder mit wechselndem oder statischem Inhalt sind hierzu zu untersagen.

1.4 Werbeanlagen, die ebenfalls für nach Zeitr. 1.2 festgesetzten Grenzen Abstand nehmen (z.B. Laser, LED, Monitore, Boomer) oder fliegende Werbeobjekte nutzen (z.B. Ballone, Drachen) sind unzulässig.

1.5 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, selbstleuchtend oder angestrahlt ist zwischen 23:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.

###### 2. Hinweise

###### 1. Wasserschutzbereite

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der festgesetzten Trinkwasserschutzbereiche (WGS-ID: 414-005) der Wasserversorgungsgesellschaft Wiesbaden Scherstein der Hessawasser GmbH & Co. KG, Stadt Wiesbaden, Gemarkung Scherstein. Die Schutzbereisverordnung vom 7. März 2002 (StAnz: 19/2002, S. 1773) ist zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellschutzbereiches (WGS-ID: 414-005) der Stadt Wiesbaden Hettigenheim. Größe: 10 ha, Nutzung: Badeanstalt, Kurhaus, Sauna, Mineralquelle, Heilquellen und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzbereisverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973) ist zu beachten.

Die Verbots der Wasserschutzbereiche für Zone III sind zu beachten. U. a. sind im Wasserschutzbereich Grundwasserpumpen und Erdbohrungen, Wasserentnahmen Teufe von mehr als zwei Metern und Anlagen zum Versickerung und Versickerungsverlust mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen verboten.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten besondere Anforderungen. Die Anforderungen sind in § 49 Anlagenverordnung (AwSV) geregelt.

###### 2. Bodendenkmalfpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden, Tel. 0611 6906-131, Fax. 0611 6906-132 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

###### 3. Kampfmittel

Bei Aufräumen von Bombenabwurfern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Zentrale Kampfmittelerstaunt, Regierungssäpräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Tel. 06151-125714 zu verständigen.

###### 4. Entwässerung

Bei Planung und Herstellung der Grundwasserentnahmen ist die DIN 1986-100 zu beachten. Im Bereich der Regelungstechnik ist die DIN 1986-100 zu beachten. Die Anwendung ist zu beachten. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m² ist mit jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Abschnitt 14.9.2 vorzulegen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsfällen in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

###### 5. Artenschutz

Zur Sicherstellung von Vögeln gelten die Vorschriften des § 44 der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz bestimmter geschützter Arten sind bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet mindestens die nachfolgenden Maßnahmen der Nummern 5 bis 5.4 durch den Träger des Vorhabens in eigener Verantwortung durchzuführen.

###### 6. Gehölzroden

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

###### 7. Vermeidung von Vogelschlag

5.2 Senkrechte Glasflächen der Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 4 m² sind mit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen. Diese müssen die folgenden Normen DIN 52.2 bis 5.24 erfüllen. Durch einen Graten von Glasflächen kann ein Abstand von 40 m oder weniger zwischen den Kanten zweier Glasflächen addiert. Dies gilt auch für den Abstand nicht coplanarer Glasflächen (Verglasung über Eck). Die Maßnahmen gelten auch für geneigte Glasflächen bis zu 30° gegen die Senkrechte.

5.2.2 Glasflächen Ziffer 5.2.2 müssen die nachstehenden Voraussetzungen erfüllen:

5.2.3 Punktsträfer sind mit einem Punkt mit  $0<\text{d}<30\text{ mm}$  und einem Bedeckungsgrad von mindestens 25 % auszuführen. Bei Punkten  $\text{D}>30\text{ mm}$  kann der Bedeckungsgrad auf 15 % vermindert werden.

Horizontale Linien sind mit einer Breite zwischen 3 mm und 5 mm in einem Abstand von maximal 30 mm aufzubringen; Linien mit einer Breite > 5 mm dürfen mit bis zu 50 mm Abstand zueinander angebracht werden. Vertikale Linien müssen eine Breite von mindestens 5 mm bei einem Linienabstand von nicht mehr als 100 mm aufweisen.

###### 10. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

10.1 Innerhalb der Verkehrsflächen sind an den im Plan dargestellten Standorten (Abweichung max. 3,0 m) Bäume aus der nachfolgenden Mischstammliste 16-18cm. xcm. m DB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor mechanischen Schäden (z.B. durch Holzpoller, Findlinge) zu schützen.

5.4 Nicht erlaubte Anlagen zum Sonnenschutz und Gewebevorhang, die die Kriterien nach 5.2.3 für die Wohnumgebung durch anliegende Vögel erfüllen, setzen eine Markierung der Glasflächen selber.

5.5 Fledermausquartiere

Jede 500 m² überbaute Fläche ist mindestens ein Fledermauskasten (Spaltentlüftung) in einer Höhe von 4 bis 8 m an der Nord- oder Osts- oder Westseite des Gebäudes anzubringen. Die Kästen sind zu Paaren oder Gruppen zusammenzufassen.

5.4 Außenbeleuchtung

5.4.1 Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit städtischer Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale durch die Oberkante der Leuchte hinaus nach oben abstrahlen. Die Farbtemperatur von Außenleuchten darf maximal 3.000 Kelvin betragen.

5.4.2 Eine gerechte Abstrahlung von Außenleuchten auf Standorte über die Grenzen des Plangebiets hinweg ist nicht zulässig.

**KATASTERAUFWIEW**

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Plangebäuverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 29.07.2025 überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Wachtberg, den 29.07.2025