



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“
2. Bauabschnitt, 4. Änderung**

Teil A . Textliche Festsetzungen

Teil B . Hinweise und Empfehlungen

4. September 2026 . Vorentwurf

**Stadt.
Quartier**

Teil A . Textliche Festsetzungen	3
1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	3
2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3
2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
2.1.1 Minimierung von betriebsbedingten Lichtemissionen	3
2.1.2 Befestigte Freiflächen, Stellplätze.....	3
2.1.3 Ableitung des Niederschlagswassers.....	3
2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3
2.2.1 Randeingrünung.....	3
2.2.2 Begrünung von Stellplätzen	4
2.2.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen	4
2.2.4 Qualitätsbestimmungen.....	4
2.2.5 Pflanzlisten	4
3 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	5
Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen	5
Teil B . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung.....	6

Teil A . Textliche Festsetzungen

1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Entwässerungsgraben darf in den Bereichen der zeichnerisch dargestellten Überführungsbereiche versiegelt werden.

2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) und b) BauGB)

2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1.1 Minimierung von betriebsbedingten Lichtemissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Die Außenbeleuchtung ist so auszurichten, dass Gehölzstreifen nicht direkt beleuchtet werden.

2.1.2 Befestigte Freiflächen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege und Plätze, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Versickerungspflaster, Drainasphalt). Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie barrierefreie Bewegungsflächen.

2.1.3 Ableitung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist über den zeichnerisch festgesetzten Entwässerungsgraben in den Vorfluter einzuleiten.

2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.2.1 Randeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (P1 und P2) sind die dort festgesetzten Bäume als Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 A zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Flächen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Bestandsbäume, die nicht mehr als 5,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Bäumen abweichen, können auf die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden.

2.2.2 Begrünung von Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung (Pflanzliste 1 A und 1 B) zu pflanzen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 10 m² mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen. Zu pflanzende Bäume aus der Pflanzfläche P2 können auf die Pflanzpflicht der Stellplatzanlage angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

2.2.3 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im notwendigen Umfang unterirdische Leitungen und versiegelte Zufahrten zulässig.

Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume darf um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Für Bäume muss der Rauminhalt der Pflanzgrube für das Substrat bzw. die Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m betragen. Die Oberkante der Pflanzgrube ist um 0,2 m bis 0,3 m tiefer als die Geländeoberkante auszuführen.

Bestehende sowie neu angelegte Gehölz- und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein bzw. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum gepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden, ist eine Ausgleichspflanzung gemäß den Pflanzlisten 1 A und 1 B im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

2.2.4 Qualitätsbestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Bäume: Groß- oder mittelkronige Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20–25 cm in 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche.

Sträucher: Mindestens 2x verpflanzt, Höhe 100–150 cm.

2.2.5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 A: Heimische Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	Populus nigra	Schwarzpappel
Acer platanoides ,Allershausen‘	Spitzahorn ,Allershausen‘	Quercus robur	Stiel-Eiche

Acer plat. „Columnare“	Säulen-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Corylus colurna	Baum-Hasel	Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“	Straßen-Esche	Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)
Juglans regia	Walnuss	Castanea sativa	Edelkastanie
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

Pflanzliste 1 B: Heimische Bäume 2. Ordnung

Acer campestre „Maßholder“	Feldahorn	Morus alba	Weißer Maulbeere
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Acer opalus	Schneeball-Ahorn	Pyrus spec.	Birne in regionaltyp. Arten und Sorten
Acer platanoides „Allershausen“	Spitzahorn „Allershausen“	Prunus spec	Kirschen, Mandeln in regionaltyp. Sorten
Acer platanoides „Cleveland“	Kegelförmiger Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus cordata	Italienische Erle	Sorbus domestica	Speierling
Alnus incana	Grauerle	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus bet. „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Malus spec.	Äpfel (regionaltyp. Sorten)		

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

3 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von 1,5 kW pro Stellplatz zu installieren.

Diese Anlage ist auf Dachflächen, anderen Außenflächen eines Gebäudes oder auf Freiflächen zu errichten. Freiflächen sind diejenigen des Baugrundstücks selbst und sonstiger Grundstücke, die direkt an das Baugrundstück angrenzen. Davon ausgenommen sind Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder andere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind, die der Nutzung mit Photovoltaikanlagen entgegenstehen.

Teil B . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Schutz angrenzender Vegetationsbestände (Bäume)

Im Nahbereich von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen sind bei Arbeiten Baumschutzmaßnahmen (siehe DIN 18920) zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für angrenzende Baumbestände im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen. Generell ist die Arbeitsbreite in nicht befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten, insbesondere dort, wo Gehölzbestände und Bäume unmittelbar angrenzen.

Störende Äste im Arbeitsbereich sowie ggf. im Bereich benötigter Schutzstreifen müssen fachgerecht zurückgeschnitten werden. Bei Eingriff in den Wurzelbereich muss bei Vorhandensein starkerer Wurzeln (ab ca. 2 cm Durchmesser) die Wurzel schneidend durchtrennt werden, ggf. ist dort eine Handschachtung erforderlich.

Sofern Arbeiten unter dem Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen stattfinden, ist die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB 2023) zu beachten.

Minimierung bau- und anlagebedingter Beanspruchungen und Schädigungen von Vegetationsflächen, Gehölzen und Freiflächen

Baubedingte Flächenbeanspruchungen sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken, ebenso Beschädigungen von Lebensräumen bzw. Strukturen wie z. B. Gehölzen durch Bauarbeiten, durch Verdichtungen des Untergrundes, Befahren des Wurzelbereichs von Gehölzen oder Beschädigungen oberirdischer Pflanzenteile.

Zeitliche Beschränkung der Räum-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Maßnahmen zur Beseitigung der Krautschicht und des Oberbodens, auch Ertüchtigungsarbeiten, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum Eiablage und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen, d. h. im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres. Flächen, die im Winter geräumt werden, sind bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen (z. B. Grubbern, Vergrämung durch Flatterbänder) vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln.

Erforderliche Baumfällung und Gehölzrodungen müssen ebenfalls im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden, damit keine Gelege oder Nester baubedingt zerstört werden.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (vermeidbare Gefährdung bzw. Tötung von Individuen und Entwicklungsstadien) für in betroffenen Bereichen brütende Vogelarten eintritt.

Bodenschutz

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Stadt. Quartier

4. September 2026

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Sc. Hannah Koller

M. Sc. Paula Hieronymi