



Stadtteil Anspach

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Wenzelholz" 1. BA

Textliche Festsetzungen . Vorentwurf

19. November 2025

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	3
3 Bauweise	4
4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
4.1 Maßnahmen zum Artenschutz	4
4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4
4.3 Allgemeine Bestimmungen	4
4.4 Ausführen befestigter Freiflächen, Stellplätze	5
4.5 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers	5
4.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	5
5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	6
6 Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des BImSchG, Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	6
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	7
7 Dachform	7
8 Werbeanlagen	7
9 Stützmauern	7
10 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	7
Teil C . Nachrichtliche Übernahmen	8
Teil D . Hinweise und Empfehlungen	8
Anlage . Pflanzliste	10

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

[Hinweis: Die Einschränkung der Gewerbegebiete GEe1 bis GEe3 erfolgt auf Grundlage der ausstehenden Schallschutzuntersuchungen und wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Zweckbestimmung, allgemeine Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Unzulässigkeit stimmen grundsätzlich mit dem Gewerbegebiet (GE) überein.]

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gewerbegebiet GE darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (GRZ) überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

[Hinweis: Bezüglich der Gebäudehöhen bestehen bereits Vorüberlegungen, die jedoch noch nicht belastbar sind. Aufgrund der steilen Topografie ist hierzu eine tiefergehende Planung notwendig. Die Festsetzung wird zum Entwurf des Bebauungsplans nachgetragen.]

3 Bauweise

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

4.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Die Außenbeleuchtung ist so auszurichten, dass Gehölzstreifen nicht direkt beleuchtet werden.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Bestimmungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

[Hinweis: Wird nach Vorlage der Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzgutachtens zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind standortgerechte Bäume und Sträucher als Randeingrünung in Form eines geschlossenen Gehölzriegels zu pflanzen. Zwischen Baumkronen einzeln stehender Bäume ist im Endzustand ein Abstand von mindestens einer Baumkronenbreite einzuhalten. Baumgruppen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zum Anpflanzen müssen einen Pflanzabstand von mindestens 12,0 m einhalten.

In den Teilbaugebieten GEe3 und GE dürfen für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück bis zu zwei der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume aus jeder Baumreihe entfallen.

4.3 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Bäume: standortgerechte Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder als Solitär mit einer Breite von mindestens 150 - 200 cm und einer Höhe von mindestens 300 - 350 cm.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Anlage).

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 m Höhe.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12,0 m³ aufweisen.

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.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den obenstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

4.4 Ausführen befestigter Freiflächen, Stellplätze

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

4.5 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Dächern oder alternativ auf den Grundstücken zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Das belastete Niederschlagswasser von Erschließungsflächen, Wegen, Plätzen und sonstigen Flächen ist mittels eines Stauraumkanals zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

4.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 60 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 30 oder mehr betragen.¹ Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen und Werbeanlagen.

¹ Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden: <https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>.

Die Hellbezugswerte der Farbpaletten RAL Classic (213 Farben) und RAL Design System plus (1.825 Farben) sind auf der Website des RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. unter dem Stichwort „Hellbezugswert“ zu finden.

5 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Die technisch nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) auszustatten. Die Modulfläche der Anlagen muss dabei mindestens 50 % und maximal 90 % der technisch nutzbaren Dachfläche entsprechen.

Die technisch nutzbare Dachfläche ist der Anteil der gesamten Dachfläche, der für die Errichtung von Photovoltaikmodulen geeignet ist. Ausgenommen davon sind

- Flächen, die durch notwendige Aufbauten oder technische Anlagen belegt sind, wenn diese nicht eingehaust sind,
- erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern,
- Dachterrassen,
- Flächen für Zugangswege und/oder notwendige Flächen zur Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen, sowie
- intensiv begrünte Dachflächen.

Zur Erfüllung der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann eine Photovoltaikanlage ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes und der betreffende Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Solarwärmekollektoren sind auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen anzurechnen.

Photovoltaikanlagen, die als ersatzweise Erfüllung der Pflicht nach § 12 Abs. 1 HEG errichtet werden, können auf die hier genannte Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen angerechnet werden.

6 Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des BImSchG, Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und Nr. 24 BauGB)

[Hinweis: Damit ein verträgliches und rücksichtsvolles Nebeneinander zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten angrenzenden Wohngebiet möglich ist, werden zum Entwurf des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen ergänzt.]

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

7 Dachform

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten. Dachauf- und -einbauten zur Belichtung und Belüftung (z. B. Dach-Oberlichter oder Lichtkuppeln) sowie zur Unterbringung von technischen Anlagen sind davon ausgenommen.

8 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Allgemeine Bestimmungen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht angestrahlt werden, sondern müssen im Bedarfsfall selbstleuchtend ausgeführt werden.
- Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig.

9 Stützmauern

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stützmauern im Gelände sind wahlweise wie folgt herzustellen:

- in Naturstein,
- in einem anderen Material mit Natursteinverblendung,
- als begrünte Gabionen, oder
- als Betonwände mit Fassadenbegrünung.

10 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nicht befestigte Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterterrassen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. Als Schottergarten zählt jede nicht-überbaute Grundstücksfläche, auf welcher Steine und Gesteine das primäre Gestaltungsmittel darstellen.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit einer kleinen Teilfläche im Nordwesten im Überschwemmungsgebiet der Usa (Verordnung vom 25.07.2003, StAnz. 37/2003).

[Hinweis: Wird nach Bedarf ergänzt.]

Teil D . Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Gemäß § 37 HeNatG ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glas-konstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Dazu zählt beispielsweise die Verwendung reflexionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach zu begrünen.

Gewässerrandstreifen

Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Außenbereich 10 m links- und rechtsseitig ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 23 Abs. 1 HWG). Die Verbotstatbestände für den Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 HWG sind zu beachten.

Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen

Gemäß § 12 HEG i. V. m. § 1 PVStellpV sind über ebenerdigen, offenen Stellplatzflächen mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bis zu 3,5 t Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaikanlagen müssen mit mindestens 1,5 kW installierter elektrischer Leistung je Stellplatz errichtet werden.

Die Pflicht gilt nicht für Stellplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen angeordnet sind.

Als Erfüllung der Pflicht kann ersatzweise eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung über der Stellplatzfläche installiert werden oder eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf der Dachfläche oder auf anderen Außenflächen eines Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil angerechnet werden.

Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion durchgeführt werden, die Auskunft über die Befunderhaltung geben kann.

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Nordwesten im durch Verordnung vom 25.07.2003 festgesetzten und im StAnz. 37/2003 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet der Usa. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften und Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien, Arbeitshilfen und Empfehlungen etc.) können in der Stadtverwaltung Neu-Anspach, Rathaus, Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach, auf Nachfrage eingesehen werden.

[Die Hinweise werden nach Bedarf ergänzt.]

**Stadt.
Quartier**

19. November 2025

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Sc. Hannah Koller

Anlage . Pflanzliste

[Hinweis: Wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]