# ZEICHENERKLÄRUNG

**PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE**
(§ 2 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 und
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA — Wohnbauflächen
- GE — Gewerbliche Bauflächen

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- TH — Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL 1 — zugunsten eines Versorgungsträgers und der Allgemeinheit
- GFL 2 — zugunsten eines Versorgungsträgers

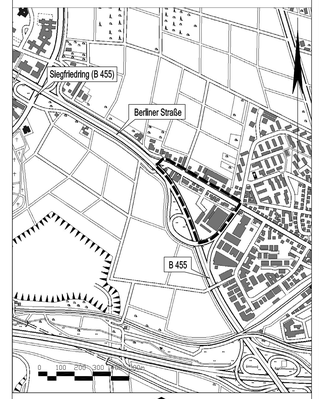
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- unterirdisch

## ÜBERSICHTSPLAN




WIESBADEN

**Stadtplanungsamt**

# Bebauungsplan

# Im Herzen - West

# im

# Ortsbezirk Erbenheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Originalmaßstab 1:500 0 10 20 30 40 50 m

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
**(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)**

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO)

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten können Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete (GE)
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 und (5) BauNVO)

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. §18 (1) BauNVO)

2.1.1 Die Höhenangaben sind absolute Maße in Metern über angrenzendem Gehweg.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl
(§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 (3) BauNVO)

2.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

**3. Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) und (2) BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 Im Gewerbegebiet können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand nach § 22 (2) BauNVO auch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**
(§9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen.

**5. Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

5.1 Versorgungsleitungen

5.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5.1.2 Entlang des öffentlichen Abwasserkanals ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten

Im Bereich des Grundstücks 26/7 befinden sich zwei 20-kV Kabel und ein 1-kV Kabel. Entlang dieser Kabel des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,20 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeveränderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber ab zu stimmen. Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

Nach VDE 105 "Betrieb von elektrischen Anlagen" muss bei "Bauarbeiten und nichtelektrotechnischen Arbeiten stets ein festgelegter Abstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Dieser Abstand ist beim Netzbetreiber einzuholen.

Dies gilt auch für die Fernmeldetrassen

Für die bestehenden Gas- und Wasserleitungen im Grundstück 26/7 ist eine Schutzstreifenbreite von je 2 m links und rechts der Leitungsmitte freizuhalten.

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

6.1 Schallschutz

6.1.1 Für die Wohngebäude entlang der Berliner Straße werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Alle der Berliner Straße zugewandten Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Alle rückwärtig zur Berliner Straße liegenden Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, bis auf die Hausnummern 187, 191, 193 und 195, denen der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zugeordnet wird. Der Bereich entlang der B 455 inkl. der Abfahrt zur Berliner Straße erhält den Lärmpegelbereich V nach DIN 4109.
Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den oben beschriebenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich III

- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich IV

- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich V

- 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 40 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß (R'w, res) des Außenbauteiles in dB.Raumarten Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen. Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

**7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist je 150 qm Fläche ein heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste D.20 und 21 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm und je 1,5 qm ein standortgerechter Strauch gemäß der Pflanzliste D.22 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

7.1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 16/ 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene oder nach sonstigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. Ausnahmen sind außerdem zulässig, wenn eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.

7.3 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene drei ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/ 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe) gemäß der Pflanzliste D.20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene oder nach sonstigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

7.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht (intensive Begrünung) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationstragschicht muss niveaugleich mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.

7.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 qm sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D.23 flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

7.6 Dachbegrünung

Alle Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

## B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
**(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) HBO)**

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Die Dachform ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Dächer anzupassen.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.2.1 Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Bei Schleppgaube ausnahmsweise 2,25 m l. H. zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfußpfette, bei Sattel- bzw. Walmdachgaube ausnahmsweise bis 3,25 m l. H. zwischen Oberkante Fertigfußboden DG und Oberseite Gaubenfirstpfette. Eine zweite Reihe Gauben ist nicht zulässig.

1.2.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein. Bei Mansardendächern beträgt dieser Abstand mindestens 1 m, wenn die Gaubenachse sich auf die darunterliegende Fensterachse bezieht. Ausnahmsweise können die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten von Giebeln, Graten und Kehlen 1 m waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein, bei Mansardendächern 0,5 m.

1.2.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

1.3 Drempel

1.3.1 Bei geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

1.4 Fassaden und Brandwände

1.4.1 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen oder Abstaffelungen bei Doppelhäusern oder Gewerbegebäuden. Soweit sie nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen.

1.4.2 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.

1.5 Garagen

1.5.1 Bauformen, Tore und Wandoberflächen von Garagen müssen innerhalb von Garagenzeilen (mehr als zwei aneinandergebaute Garagen) aufeinander abgestimmt sein.

1.5.2 Bei Garagenzeilen ist einem Geländegefälle durch höhenmäßige Staffelung der Garagen innerhalb der Zeile Rechnung zu tragen.

1.5.3 Flachdächer sind nur extensiv begrünt zulässig.

1.6 Einfriedungen

1.6.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,5 m mittlerer Höhe nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nicht, soweit es sich um historische Anlagen oder um Stützmauern handelt.

1.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.6.3 Straßenseitige Einfriedungen von Doppelhäusern sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1.7.1 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.

1.7.2 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen an Bäumen, Brücken, Böschungen und Ufermauern sind unzulässig. Im Gewerbegebiet sind sie auf Grundstücksfreiflächen, an Einfriedungen, Stützmauern, Gebäuden, Brücken und Schornsteinen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 qm
- an Einfriedungen 1,0 qm
- an Gebäuden und Stützmauern 2,5 qm

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen, die auf den angrenzenden Außenbereich oder die angrenzenden Wohngebiete ausstrahlen, nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,5 qm zulässig.

1.7.3 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.7.4 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.

1.7.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoß nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Abstand der Werbeanlagen zum oberen Gebäudeabschluss (Hauptgesims, Traufe) sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1 m betragen. Bei weiter als 0,5 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3 m.

1.7.6 Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.8 Technische Anlagen

1.8.1 Die notwendigen technischen Anlagen sind in allen Gebieten in die Gebäudehülle zu integrieren.

1.9 Ausnahmen

1.9.1 Die Verpflichtungen nach 8.6.1 gelten nicht im Gewerbegebiet, soweit eine ausreichende Begrünung der Einfriedung sichergestellt ist.

**2. Grundstücksfreiflächen**
(§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

2.1 Begrünung von Vorgärten

2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.

2.1.2 Die Begrünung soll ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten

2.2.1 Bauliche Anlagen in Vorgärten sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten sowie Holz-Pergolen, die der Gartengestaltung dienen.

2.2.2 Ausnahmen können zugelassen werden für

- notwendige Stellplätze, wenn die Herstellung auf anderen Flächen des Grundstückes oder in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist und ausreichender öffentlicher Parkraum nicht zur Verfügung steht. Die Stellplätze müssen sich durch Eingrünung und Abschirmung mit Bäumen und Sträuchern in das Straßenbild einfügen;
- bauliche Anlagen, wenn sie mit Flachdach versehen sind, in ihrer gesamten Dachfläche unter Berücksichtigung des Gebietscharakters gärtnerisch angelegt werden und ihre Oberkante einschließlich der Bodenaufschüttung für die Begrünung nicht über die natürliche oder genehmigte Geländehöhe hinausragt.

2.2.3 Vor Schaufenstern und Zugängen von Läden kann die Nutzung der Vorgartenfläche für Ausstellungs- und Verkaufszwecke zugelassen werden; dies gilt auch für Gaststätten, soweit unzumutbare Störungen der Anwohner nicht zu befürchten sind. Das Aufstellen beweglicher Einrichtungsgegenstände während der Öffnungszeiten ist zulässig. 9.2.2 Satz 2 gilt entsprechend.

2.2.4 Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und notwendigen Stellplätzen sowie in den Fällen nach 9.2.3 darf nur im notwendigen Umfange und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

2.3 Abfallbehälter

2.3.1 Abfallbehälter in Vorgärten sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sollen so aufgestellt werden, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.4 Abgrabungen

2.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Abgrabungen an den Begrenzungswänden der Gebäude unzulässig.

2.5 Ausnahmen

2.5.1 Die Verpflichtungen nach 9.1 oder 9.2 gelten nicht im Gewerbegebiet, soweit eine ausreichende Begrünung des Grundstücks sichergestellt ist.

2.6 Herstellungsfrist

2.6.1 Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

**3. Behandlung von Niederschlägen**
(§ 42 (3) HWG i. V. m. § 55 (2) WHG)

3.1 Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. Mulden, Mulden-Rigolen oder Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und/ oder zur gedrosselten Ableitung zu bringen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Auf das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers von Dachflächen kann verzichtet werden, wenn diese Dachflächen extensiv begrünt werden und die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm beträgt.

3.2 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

## C. HINWEISE

**1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

1.1 Im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden sind für drei Liegenschaften im Plangebiet Einträge vorhanden. Die Eintragungen beruhen auf Angaben aus dem Gewerberegister (umweltrelevante Betriebe). Kenntnisse über Bodenbelastungen bzw. über schädliche Bodenveränderungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen nicht vor. Eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist jedoch nicht grundsätzlich auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z.B. im Sinne des Wasser- oder Abfallrechtes zu schließen. Ggfs. sind tatsächlich vorhandene Untergrundverunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.

**2. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange**
(§ 63 HBO i. V. m. § 47 HWG)

2.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

**3. Stellplatzsatzung**
(§§ 5 (1) und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 (1) HBO)

3.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

**4. Baumschutzsatzung**
(§§ 5 (1) und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

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

**5. Meldungen von Bodendenkmälern**
(§ 20 DSchG)

5.1 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

**6. Immissionen**
(§ 2 (2) 24. BImSchV)

6.1 Wegen der unmittelbaren Nähe der B 455 wird auf die von dieser Straße herrührenden Emissionen hingewiesen. Gegen den Baulastträger dieser Straße können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden.

**7. Schutz gegen Fluglärm**
(§ 7 FlugLärmG i. V. m. § 1 (5) BauGB)

7.1 Wegen der relativ geringen Entfernung des Geltungsbereiches zum Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim und der möglichen Lärmbelästigung der Bewohner durch den Flugbetrieb, wird darauf hingewiesen, dass Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern vorzusehen sind.

**8. Bauschutzbereich**
(§ 12 (3) Nr. 1a LuftVG i. V. m. § 15 (1) und (2) LuftVG)

8.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich.

**9. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne**
(§1 (8) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB)

9.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines Geltungsbereiches der bisher geltende Bebauungsplan „Im Herzen - 4. Änderung" aufgehoben.

## D. PFLANZLISTE

**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 exelsior | Gemeine Esche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |

**2. Laubbäume II. Ordnung**

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| 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 |

**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 |
| Euonymus europaeus | Gemeines Pfaffenhütchen |
| Liguster vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus carharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubigonosa | Wein-Rose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**4. Rank- und Kletterpflanzen**

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 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 | Kletter-Rosen |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

4.2 Selbstklimmer

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Parthenocissus in Arten und Sorten | Wilder Wein |

# VERFAHRENSÜBERSICHT

## AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 26.02.2010 erarbeitet.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 29.03.2010 beteiligt.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am 13.04.2010 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.04.2010 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

## AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2010 Nr. 396 nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 20.09.2010.

Wiesbaden, den 03.03.2011
Der Magistrat

gez. Joachim Pös

Stadtrat

## ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.09.2010 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 27.09.2010 bis 26.10.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 15.09.2010 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 02.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2011 unter Nr. 0065 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 10.03.2011
Der Magistrat

gez. Müller

Oberbürgermeister

## RECHTSVERBINDLICH

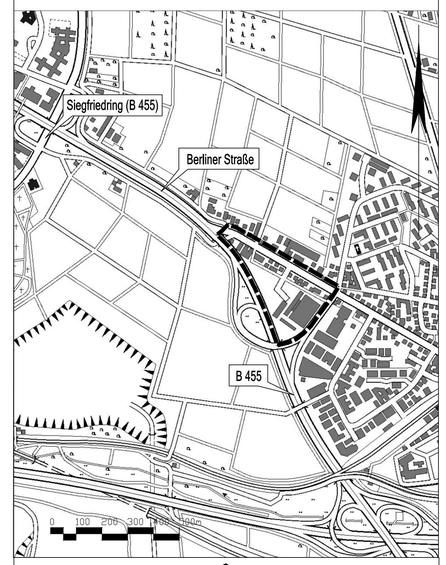
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 25.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekantmachung tritt der Bebauungsplan am 25.03.2011 in Kraft.
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 25.03.2011
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Metz

Ltd. Baudirektor

# ÜBERSICHTSPLAN




WIESBADEN

**Stadtplanungsamt**

# Bebauungsplan

# Im Herzen - West

# im

# Ortsbezirk Erbenheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.