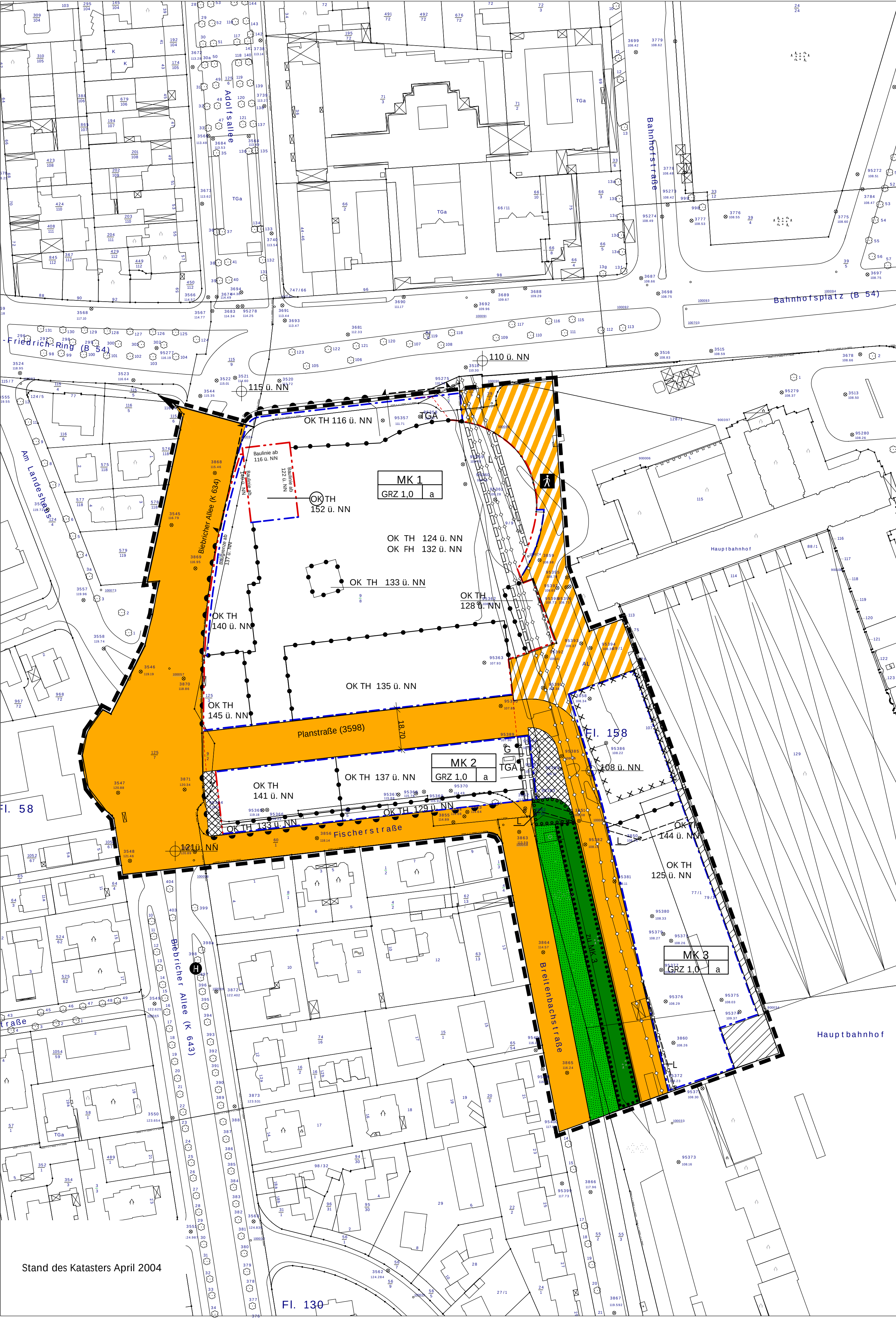




Stand des Katasters April 2004

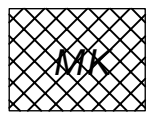
Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen
(nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16.17 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ

Traufhöhen als Höchstmaß OK TH 130 ü. NN

Firsthöhe (Scheitelpunkt Kuppel) als Höchstmaß OK FH 134 ü. NN

Traufhöhen, zwingend OK TH 152 ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise a

Baugrenze - - - - -

Baulinie - . - . - .

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



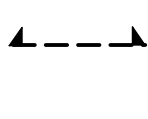
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



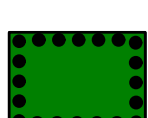
Einfahrtbereich



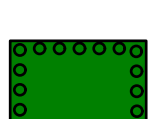
5. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

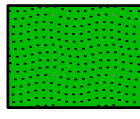


6. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

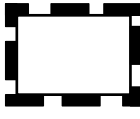
private Grünflächen

Zweckbestimmung: Freizeitgärten



7. Sonstige Planzeichen

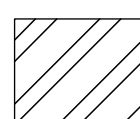
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



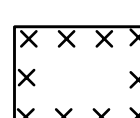
Nutzungsabgrenzung



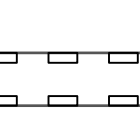
Planfestgestellte Flächen der DB AG (nachrichtlich übernommen)



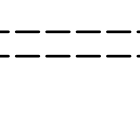
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altlastenflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



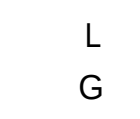
Darstellung bei schmalen Flächen



Zweckbestimmung:

Leitungsrechte zugunsten der ELW

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



L
G

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

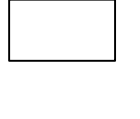


Zweckbestimmung: Tiefgarage

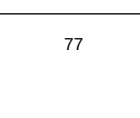


Zeichnerische Hinweise und Zeichen der Plangrundlage

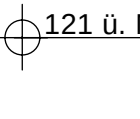
Gebäudebestand



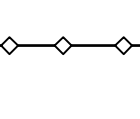
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Höhe in Metern über Normalnull



Versorgungsleitungen unterirdisch (Hauptsammler)



Bushaltestelle ESWE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Für das Baugebiet MK 1 gilt:
Einzelhandelsbetriebe sind nördlich der Planstraße 3598 (Baufeld Nutzungsabgrenzung OK TH 135 ü. NN) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
Für das Baugebiet MK 2 gilt:
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Für das Baugebiet MK 3 gilt:
Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 2000 m² sind zulässig, wobei die Verkaufsfläche jedes einzelnen Einzelhandelsbetriebes 800 m² nicht überschreiten darf.
§ 1 Abs.7 BauNVO
- Für alle Baugebiete gilt:
Vergnügungsstätten können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn keine erheblichen städtebaulichen Nachteile oder Belästigungen der Umgebung zu erwarten sind.
Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen sind nicht zulässig.
§1 Abs.5 und 9 BauNVO sowie § 7 Abs. 3 Nr. 1

- Für das Baugebiet MK 2 gilt:
Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.
§ 7 Abs. 3 BauNVO
- Aus technischen Gründen sind Abweichungen von der als zwingend festgesetzten Höhe bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.
§ 16 Abs. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise „a“. In der abweichenden Bauweise „a“ dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen auch über 50 m hinaus in beliebiger Länge errichtet werden.
§22 Abs.4 BauNVO

3. Nebenanlagen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen; nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 - Nr.25 BauGB, §23 Abs.5 BauNVO i.V.m. §81 HBO

- Nicht unterbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen in den Baugebieten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO

- 32 % der überbauten Flächen sind extensiv und 13 % intensiv zu begrünen. Alternativ zur Begrünung ist die Pflanzung von einheimischen Einzelbäumen möglich (1 Baum je 100 m² mit Stammumfang 30 - 35 cm in mindestens je 2,25 m² Baumscheibe auf 0,9 m Substrat bzw. 1 Baum je 300 m² extensive Dachbegrünung). Die Anzahl von anrechenbaren Einzelbäumen in Pflanzgefäßen ohne einen natürlichen Bodenanschluss beträgt max. 35 Stück.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §81 HBO

- In der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrinsel) ist parallel zum MK 1 und MK 2 an der Biebricher Allee sowie auf der Seite der Biebricher Allee zwischen dem Kaiser-Friedrich-Ring und der Straße „Am Landeshaus“ und in dem parallel zu MK 3 verlaufenden Teil der neuen Erschließungsstraße je laufende 12m ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 20-25cm) zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind 2 m breite oder 25 m² große, begrünte und unversiegelte Baumstreifen anzulegen. Dies gilt nicht für Bereiche mit Ein- und Ausfahrten. Die Maßnahmen werden dem Gebiet MK 3 als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1a BauGB

- Auf den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mindestens 80% der Flächen mit standortgerechter Vegetation zu begrünen.
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO

- Auf den zeichnerisch festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO

- Bei den festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind die Pflanzenlisten im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 5 HBO

5. Bauliche Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Wohnräume dürfen in zur Biebricher Allee gelegenen Außenwänden keine Öffnungen aufweisen.

- Gebäudefassaden, die entlang der Biebricher Allee liegen oder sich an einer Seitenstraße zur Biebricher Allee befinden, sowie das geplante Eckgebäude an der Biebricher Allee/Kaiser-Friedrich-Ring sind, sofern sie "schützenswerte Räume" im Sinne der DIN 4109 enthalten, mit einer resultierenden Fassadenschalldämmung von mindestens 40 dB(A) auszustatten.

- Beherbergungsräume, die höchstens 15 m von einer gedachten Fläche entfernt liegen, die senkrecht auf der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Biebricher Allee oder der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Kaiser-Friedrich-Rings steht, müssen jeweils mit einer Belüftungsanlage ausgestattet werden, die geeignet ist, die erforderliche Frischluftzufuhr sicherzustellen. Vorhandene Fenster müssen geschlossen gehalten werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 HBO

- Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu wählen bzw. die Abfallbehälter sind optisch so abzustimmen, dass sie das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen können. Erforderliche Entlüftungsanlagen sind so in die Umgebung einzubinden, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen können.
§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO
- Um negative Auswirkungen auf die Avifauna durch Vogelschlag auszuschließen, sind die Fassaden zu gliedern. Eine durchgängige, spiegelnde Fassade ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.
§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

HINWEISE

- Archäologische Bodenfunde**
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 §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Bepflanzung**
Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, anzuwenden. Die Merkblätter Nr. 68 „Straßenbäume“ der Landeshauptstadt Wiesbaden - Grünflächenamt- sowie die Pflanzlisten im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.
- Leitungen**
Die das Plangebiet durchlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Änderungen sind mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen. Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchzuführen.
- Kampfmittelüberprüfung**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) und Hinweise auf weitere Altlasten**
Im Geltungsbereich ist eine Altlast gekennzeichnet. Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich nicht überprüfte Einträge in der Altflächendatei der Stadt Wiesbaden (Nr. 589/02788 und 589/1770B). Während Bodenarbeiten ist daher eine angemessene gutachterliche Kontrolle hinsichtlich tatsächlicher Belastungen und deren räumlichen Ausdehnung erforderlich. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. §4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen unverzüglich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I, S. 1950) m. W. v. 03.08.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. 2002 S. 1193)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) vom 09.10.1962 (GVBl. I S.437) in der Fassung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166)

Verfahren

Aufgestellt

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 27.04.2004 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2004 (Nr. 381) gemäß § 3 Abs. 3 BauGB geändert worden und soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden..

	Wiesbaden, 30.11.2004 Der Magistrat
(DS)	gez. Prof. Dr. Ing. Pöös Stadtrat

Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 05.05.2004

	Wiesbaden, 30.11.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.	
(DS)	gez. Metz Ltd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2004 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 25.06.2004 bis zum 26.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.06.2004 bis zum 26.07.2004 betetigt und am 22.06.2004 von der Auslegung benachrichtigt.

	Wiesbaden, 30.11.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.	
(DS)	gez. Metz Ltd. Baudirektor

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Ehemalige Hauptpost" wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993, zuletzt geändert am 20.06.2002, von der Stadtverordnetenversammlung am 18.11.2004 (Nr. 575) als Satzung beschlossen.

	Wiesbaden, 03.12.2004 Der Magistrat
(DS)	gez. Diehl Oberbürgermeister

Rechtswirksamkeit

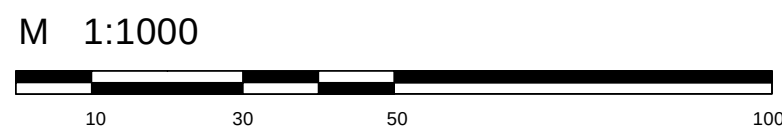
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2004 ortsüblich gekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 17.12.2004 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15, 65185 Wiesbaden bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

	Wiesbaden, 16.12.2004 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
i.A.	
(DS)	gez. Metz Ltd. Baudirektor

STADT BAU P L A N	Architektur und Stadtplanung Wilhelm-Leuschner-Straße 6 64293 Darmstadt Tel: 06151-99570 Fax: 06151-995730
-------------------------	--

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

Bebauungsplan
"Ehemalige Hauptpost - 2. Änderung"



Projektnummer: 30545 Datum: 19. 08. 2004

