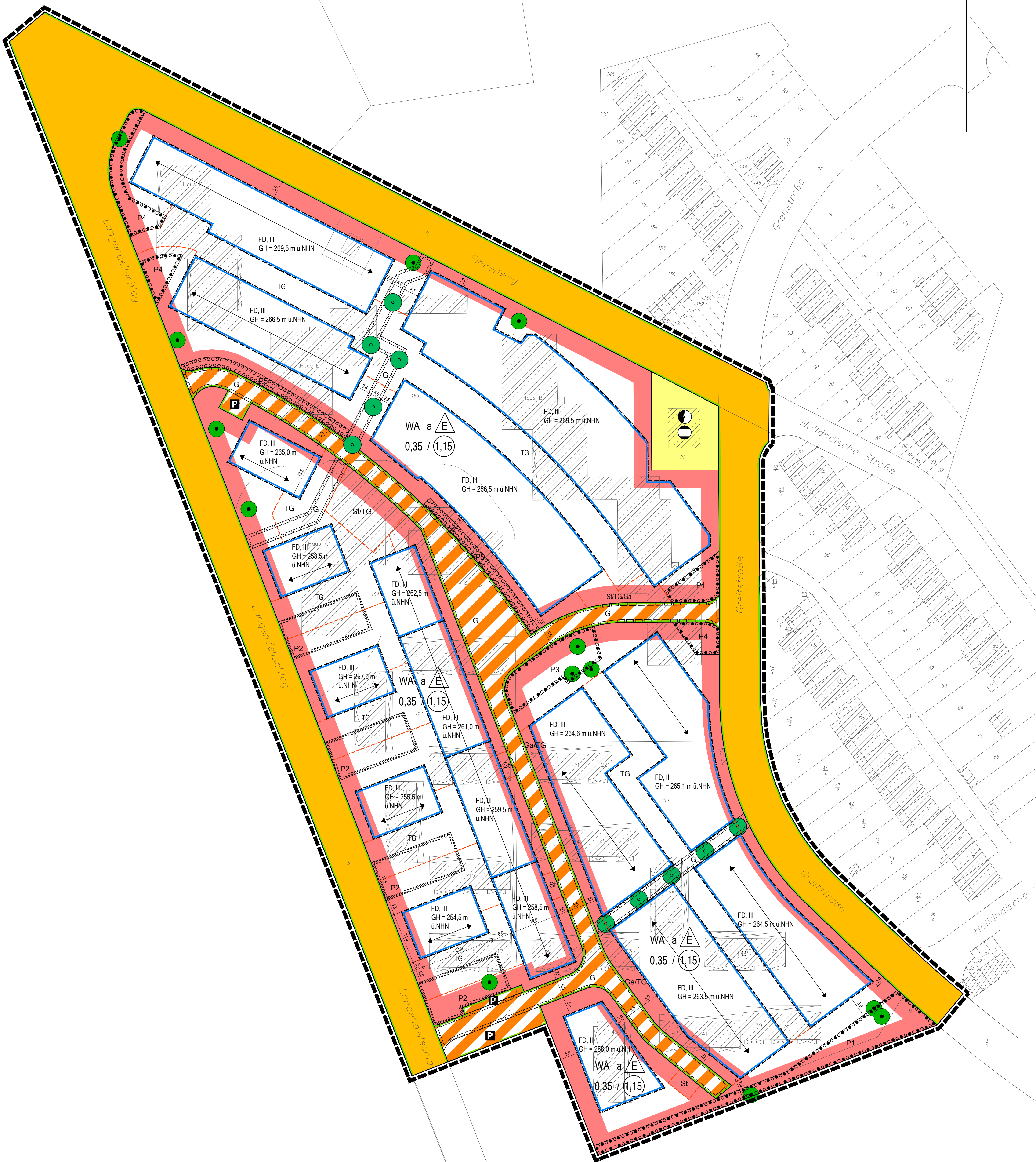


PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG



- Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(1,15) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GH = 269,5 m ü.NHN Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

E nur Einzelhäuser

Baugrenzen

Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen Zweckbestimmung:

Elektrizität

Gas
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Fläche zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 ... P5 Pflanzmaßnahmen 1 bis 5 (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten Zweckbestimmung:

TG Tiefgarage

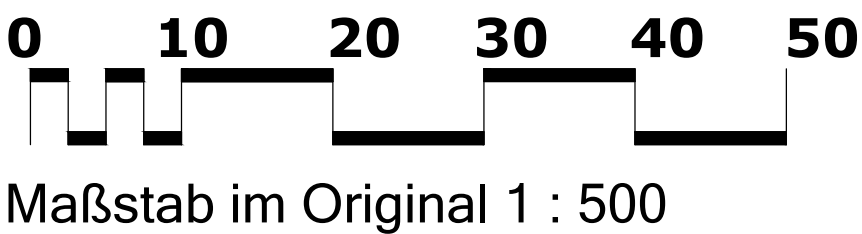
Ga Garage

St oberirdische Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

FD Flachdach



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 20 Abs. 2 und 3, § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.
- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.2.3 Die festgesetzte Geschossflächenzahl und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dürfen durch Geschossflächen in einem Umfang überschritten werden, welcher ausschließlich durch die Überdeckung von Terrassen zustande kommt. Dies gilt nur für das oberste zu Wohnzwecken genutzte Geschoss (Dachgeschoss).

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3.1 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist die Ebene Normhöhennull (NHN).
- 2.3.2 Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Attika gemessen.
- 2.3.3 Bei Flachdächern darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch die Höhe einer Attika um maximal 0,6 m überschritten werden.
- 2.3.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden. Der Abstand der Anlagen zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand muss mindestens der tatsächlichen Höhe der betreffenden Anlagen entsprechen.
- 2.3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Technikbauten oder technische Bauteile ist zulässig, wenn die Überschreitung höchstens 0,30 m beträgt und pro Gebäude eine maximale Grundfläche von 20 m² hat. Die Überschreitung muss allseitig einen Abstand von mindestens 2,0 m zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand einhalten.

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis 25 m Gesamtlänge zulässig.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Ausgeschlossen sind:
- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung,
 - Gartenhäuser und -schuppen mit mehr als 6 m² Grundfläche.#

- 4.2 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.2.1 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.2 Schutzstreifen für Ver- und Entsorgungsleitungen
- Für Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen befinden, ist ein Schutzstreifen von 2,0 m, bei mehreren Leitungen 2,2 m Breite entlang der Leitungsgasse erforderlich. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

- 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen ist das Gehrecht über einen maximal 2,0 m breiten Fußweg sicherzustellen.
- 7 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, Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

- 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.1.1 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Neupflanzungen sind entsprechend der Pflanzliste Abschnitt E zu pflanzen. Die Lage darf um bis zu 5 Meter verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- 7.1.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Pflanzfläche P1 sind mindestens 30 Sträucher in lockerer, gruppenhafter Anordnung gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen. Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P2 sind jeweils mindestens 3 mittelkronige Bäume zweiter Ordnung oder 5 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 14 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen. Auf der im Plan gekennzeichneten Pflanzfläche P3 sind mindestens 4 mittelkronige Bäume zweiter Ordnung oder 6 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 20 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen. Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P4 sind je 70 m² Pflanzfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zweiter Ordnung oder 2 kleinkronige Bäume dritter Ordnung aus der Pflanzliste Abschnitte B und C und mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzliste Abschnitte D, F und G zu pflanzen. Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P5 sind Hecken oder Sträuchern gemäß der Pflanzliste Abschnitte D und E zu bepflanzen.

- 7.1.3 Dachbegrünung von Gebäuden
- Dächer von Gebäuden und Garagen sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsbefahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.
- 7.1.4 Überdeckung von Tiefgaragendächern
- Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstratschicht von im Durchschnitt mindestens 80,55 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste E zu bepflanzen. Im Bereich von Baumstandorten beträgt die Mindestsubstratsstärke 1,0 m. Von der Festsetzung ausgenommen sind Pflanzflächen über Tiefgaragendächern, die bauliche Anlagen gliedern.
- 7.1.5 Begrünung von Stellplätzen
- Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder

sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Je 5 Stellplatz ist ein großkroniger Laubb Baum gemäß der Pflanzliste E in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.1.6 Ersatzpflanzungen

Ersatzpflanzungen für zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 25-30 cm aufweisen, sonstige Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumsatzung eines Mindeststammumfang von 12 cm, jeweils gemessen in 1 Meter Höhe.

Alternativ können bei sonstigen Ersatzpflanzungen je 2 wegfällende Bäume durch einen Baum ersetzt werden, sofern dieser einen Mindeststammumfang von 18-20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe aufweist. Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 Meter Höhe.

- 7.2 Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- 7.2.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und alle übrigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschweren würde. In diesen Fällen sind die zu entfernenden Einzelbäume durch Neupflanzungen von Bäumen entsprechend Abschnitt H.7.1.6 zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom bisherigen Standort um bis zu 5 m zulässig.

- 7.3 Befestigte Flächen
- 7.3.1 Befestigte Freiflächen
- Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdruckschlüssiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2 m nicht überschreiten.
- 7.3.2 Terrassenflächen
- Ebenerrige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

- 7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Naturlumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfar-be) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- 7.5 Nisthilfen für geschützte Fledermausarten
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind insgesamt 16 Nistkästen für Fledermäuse im Bereich der Aufzugsbefahrten der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG), § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dächer
- Dachform
- Die mit FV gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach mit einer max. Neigung von 10° auszubilden.
- 1.2 Gebäudefassaden
- Die Fassaden der Gebäude sind im Hinblick auf die Farbgebung so zu gestalten, dass sie in Bezug auf das gesamte Gebäude im Mittel einen Hellbeizungswert von 30 nicht unterschreiten.
- 2 Einfriedungen, Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Einfriedungen
- 2.1.1 Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:
- Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste E für Anpflanzungen,
 - durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
 - Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

- 2.2 Stützmauern
- 2.2.1 Für Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen mit einer Höhe von durchschnittlich mehr als 1 m Höhe über der Geländeoberkante (GOK) sind folgende Bauweisen zulässig:
- Blendmauerwerk mit Natursteinverbundung,
 - Natursteinmauerwerk,
 - Gabionen,
 - Trockenmauern.

- 3 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stellplätze sind in der Vorgartenzone entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

- 4 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)
- Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB))

Nach dem heutigen Stand der Planung sind keine Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen vorhanden.

D Hinweise

- 1 Sicherung der Bodendenkmalsubstanz (§ 21 HDSchG)
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611 / 69060, Fax: 0611 / 6906137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65299 Wiesbaden, E-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.: 0611 / 31-6494, zu melden.
- Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erzielenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- 2 Artenschutz
- Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten

erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt [Beratungsgesellschaft NATUR (BG Natur), Oktober 2016, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien und Altholzkäfer zum Bebauungsplan „Waldviertel“ in Wiesbaden-Dotzheim]. Die dort getroffenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Bäche zu beachten. Hierzu sind innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindestens 30 spezielle Nistkästen anzubringen. Die artspezifisch unterschiedliche Bauarten setzen sich im Einzelnen aus je zehn Vogelkästen (5x für Nischenbrüter, 5x für Höhlenbrüter), zehn Fledermauskästen (5x Spaltenquartier, 5x Höhlenquartier) und zehn Blichkästen (5x 25 mm-Lochgröße, 5x 45 mm-Lochgröße) zusammen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- 3 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere
- Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden.
- Kellerterraggenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer wasschleponrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Ziersteine sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben und Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

- 4 Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Die für das Plangebiet geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind zu beachten.

- 5 Brandschutz
- Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleiten vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Abfahrthfen zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleierbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit ggf. sichtbar entsprechen in ihrem Verlauf zu markieren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, zu Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauffinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (Gewerbegebiet, auch im Umkreis) über die Dauer von zwei Stunden für den Brandschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. Die gesamte als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße wird für die Feuerwehr zugänglich und befahrbar sein.

Die Durchfahrtsbreite für Löschfahrzeuge muss mindestens 3,5 m betragen. Die Zufahrten und (soweit erforderlich) die Tiefgaragen müssen für diese Lasten ausgelegt sein (Achslast mindestens 10 t. Gesamtgewicht 16 t).

- 6 Kampfmittel
- Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Maßnahmen zur Kampfmittel-freiheit zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

- 7 Grundwasser, Bodenschutz
- Da im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchung im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine erhöhte Konzentration von an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt wurde, ist lokal, in einer Tiefe von 0,1 bis 1,0 m mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese sind im Zuge der Bebauung des Grundstücks einzugrenzen und zu entfernen.
- Bei Rückverfüllungen anstehender Böden und angelegtem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit.

Das Dezernat IV/WH 41.1 ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. (WGS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StaAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.

8 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche gehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung zu bewahren.

E Pflanzlisten

- 1 Qualitätsbestimmungen
- Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:
- Laubbäume erster Ordnung: Hochstämm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
 - Laubbäume zweiter Ordnung: Hochstämm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
 - Laubbäume dritter Ordnung: Hochstämm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
 - Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.
 - Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

Geschchnittene Hecken

Acer campestre* Feld-Ahorn
Carpinus betulus* Hainbuche
Cornus mas * Kornelkirsche
Crataegus spec. Weißdorn, Rottorn
Fagus sylvatica* Rot-Buche
Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
Taxus baccata* Eibe

Freiwachsende Hecken

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Harnigel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Rosa spec. (in Sorten) Rose
Ribes spec. Johannisbeere
Sambuca nigra Schwarzer Holunder

Großkronige Bäume (erster Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Acer platanoides* in Sorten Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus* in Sorten Berg-Ahorn
Carpinus betulus* Weißbuche, Hainbuche

Castanea sativa* Edelkastanie
Fagus sylvatica* Rotbuche
Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua Amberbaum
Liquidambar styraciflua „Worpleston“ Amberbaum „Worpleston“
Quercus robur* Steichele
Tilia cordata* in Sorten Winter-Linde
Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

Mittelkronige Bäume (zweiter Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre* in Sorten Feld-Ahorn
Elaeagnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide
Fagus sylvatica „Dawey“ Stäulen-Blutbuche
Malus sylvestris* Holzapfel
Malus domestica Obstpflanze* (siehe Pkt. C)
Magnolia kobus Kobushi-Magnolie
Prunus avium* Vogel-Kirsche
Prunus serotina Japanische Blütenkirsche
Quercus robur „Fastigiata Koster“ Stäulen-Eiche
Sorbus aria* Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia* Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata „Greenspire“ Winter-Linde „Greenspire“

Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre „Elarj“ Feld-Ahorn „Elarj“
Acer ginnala Feuer-Ahorn
Acer griseum Zimt-Ahorn
Acer rubrum „Armstrong“ Rot-Ahorn „Armstrong“
Acer rufrinerve Rostblat-Ahorn
Aesculus carnea „Brioti“ Scharlach-Kastanie
Amelanchier laevis „Ballerina“ Amelanchier laevis
Amelanchier laevis Hängende Felsenbirne
Amelanchier laevis Kupfer-Felsenbirne
Cercis siliquastrum Gemeiner Judasbaum
Cercidiphyllum japonicum Kuchenhahn
Cornus spec. Harnigel
Crataegus spec. Rottorn, Rottorn
Elaeagnus angustifolia Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus Blumen-Esche
Hippophae rhamnoides Sanddorn
Magnolia Magnolie
Malus in Sorten Apfel
Morus alba Weiße Maulbeere
Morus nigra Schwarze Maulbeere
Parrotia persica Persischer Eisenholzbaum
Prunus spec. Kirsche
Prunus yedoensis Tokyo-Kirsche
Pyrus calleryana in Sorten Stadtbirne
Pyrus communis Holz-Birne
Pyrus communis „Beech Hill“ Holz-Birne „Beech Hill“
Pyrus salicifolia Weidenblättrige Birne
Quercus pontica Pontische Eiche
Sorbus aria* Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia* Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica Spierling
Sorbus serotina Mahagoni-Eberesche
Sorbus thuringica „Fastigiata“ Thüringische Mehlbeere
Sorbus terminalis Elsbeere
Tilia cordata „Rancho“ Winter-Linde „Rancho“

Obstbäume

Zwetschge, Mirabelle

Pflaume - Hauszwetschge in Typen, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge u.a.

Apfel - Bretacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schöner Boskop, Winterrambour u.a.

Kirsche - Bültmers Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Birne - Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Luise, Karchenbirne u.a.

Sträucher (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre* Feld-Ahorn
Cornus alba Weißer Harnigel
Cornus alba Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Harnigel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn
Evonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonocera xylostemum* Heckenkirsche
Prunus spinosa* Schlehe
Rosa arvensis* Feld-Rose
Rosa canina* Hunds-Rose
Rosa gallica* Französische Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syngia vulgaris Gemeiner Flieder
Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

Geschchnittene Hecken

Acer campestre* Feld-Ahorn
Carpinus betulus* Hainbuche
Cornus mas * Kornelkirsche
Crataegus spec. Weißdorn, Rottorn
Fagus sylvatica* Rot-Buche
Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
Taxus baccata* Eibe

Freiwachsende Hecken

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Harnigel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Rosa spec. (in Sorten) Rose
Ribes spec. Johannisbeere
Sambuca nigra Schwarzer Holunder

Großkronige Bäume (erster Ordnung) (in privaten und öffentlichen Grünflächen)

Acer platanoides* in Sorten Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus* in Sorten Berg-Ahorn
Carpinus betulus* Weißbuche, Hainbuche

Viburnum spec. Schneeball

Kletterpflanzen

Akebia quinata 1 Klettergurke
Campsis radicans 1 Rote Kletterkompete
Clematis vitalba* 1 Gemeine Waldrebe
Clematis montana „Rubens“ 1 Anemonen-bergrebe „Rubens“
Fallopia auberli Schling-Knöterich
Hedera helix* Efeu
Hydrangea petiolaris Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium* 1 Je-Länger-Je-Lieber
Lonicera henryi 1 Immergrüne Geißschlinge
Lonicera periclymenum* Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia 1 Fünfbärtiger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchi“ Dreispitz-Jungfernnarbe
Vitis vinifera 1 Wein
Wisteria sinensis 1 Blauregen

* (heimische Pflanzenarten)

1 (technische Rankhilfen erforderlich)

Dachbegrünung (für eine extensive Begrünung mit 10-12cm Aufbau)

Die für die extensive Dachbegrünung geeigneten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Anthemis trincoria Fänkerkamille
Campanula rotundifolia Rundblät. Glockenblume
Dianthus carthusianorum Karthäuser-Nelke
Hedera helix Hedernelke
Federnelke
Orangetrees Habichtskraut
Kleines Habichtskraut
Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga Felsennelke
Potentilla verna Frühlingfingerkraut
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocyroides Kleines Seifenkraut
Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum album „Coral Carpet“ Root Moss Teppichsedum
Sedum floriferum Weihenstephaner Gold
Sedum reflexum Trippnaden
Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten Teppichsedum
Sempervivum arachnoideum Dachwurz
Sempervivum montanum Bergdachwurz
Jovibarba specios Steinerwurz
Thymus montanus Berg-Thymian
Thymus serpyllum Wilder Thymian

Gräser

Carex flacca Blaugrüne Segge
Carex montana Bergsegge
Festuca ovina Schafschwingel
Koeleria glauca Blaues Schilfgras
Poa compressa Plattenalmröse

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET	
Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro: Stadt,Quartier auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 18.08.2015 erarbeitet.	Wiesbaden, den 20.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	Wiesbaden, den 20.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand am 19.04.2017 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.04.2017 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.	gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	Wiesbaden, den 20.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.12.2016 beteiligt.	gez. Huber-Braun Ltd. Baudirektor
AUFGESTELLT	Wiesbaden, den 20.02.2019 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2017 Nr. 0431 nach § 2 (1) BauGB aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und am 05.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.	gez. H. - M. Kessler Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.07.2017 ist von der Stadtverordnetenversammlung am 16.11.2017 unter Nr. 431 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.01.2018 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 15.01.2018 bis 15.02.2018 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB am 10.01.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 20.02.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Huber-Braun
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158-188) von der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2018 unter Nr. 0462 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 21.02.2019
Der Magistrat

gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

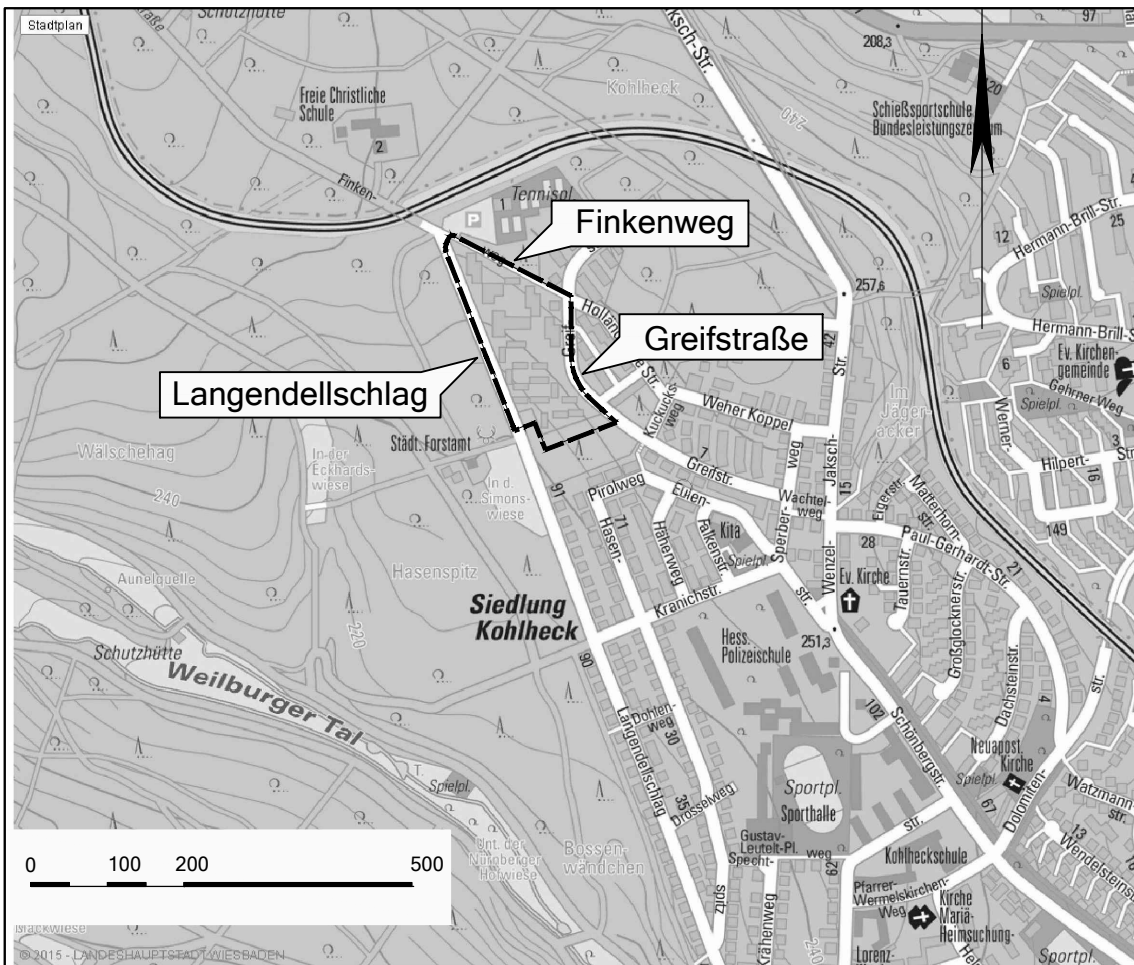
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 15.03.2019 in Kraft.

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 28.03.2029
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Huber-Braun
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan

Waldviertel - Westlich der Greifstraße im Ortsbezirk Dotzheim

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahs (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli