

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können durch Terrassen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Wegen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximalen Firsthöhen der Gebäude werden als NHN Höhen festgesetzt.
 - Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach HbO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenzen
 - 1.1 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, die maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen und nicht mehr als 1,0 m vor die Baugrenze vorspringen, kann zugelassen werden, wenn dies zur Fassadengliederung dient.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen
 - 5.1.1 Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
 - Garagen und Stellplätze
 - 5.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb des Baufensters oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)
 - Begrünung von baulichen Anlagen
 - 6.1.1 Entlang zusammenhängender fensterloser Flächen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Je 50 qm zusammenhängender ungegliederter Ansichtfläche ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste D 5 zu pflanzen und dauerhaft pflichtrechtlich zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 qm herzustellen.
 - Begrünung von Tiefgaragen
 - 6.2.1 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,75 m starken Vegetationsstragschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationsstragschicht muss niveaugleich mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.
 - Begrünung von Garagen
 - 6.3.1 Garagendächer sind mit trockenheitsverträglichen Stauden, Moosen und Gräser-Kräutern extensiv zu begrünen.
 - Behandlung von Niederschlägen
 - 6.4.1 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzulassen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.
 - 6.4.2 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwisser werden können.
 - Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - 7.1 Es sind für die neu zu errichtenden Gebäude energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinausgehen (KW 55-Standard).
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
 - 8.1.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderlichen Fenster ausschließlich auf der lärmzugewandten Fassadenseite zur Nordenstadter Straße besitzen, schalldämmende Lüftungsrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - 9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 9.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind vorrangig heimische Laubbäume nach der Pflanzliste D 1 und 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, und standortgerechte Sträucher nach der Pflanzliste D 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Je 150 m² Fläche ist ein Laubbaum und je 1,5 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
 - 9.1.2 In der Vorgartenecke entlang der Nordenstadter Straße sind fünf heimische Laubbäume nach der Pflanzliste D 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 9.1.3 Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO))

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - 1.1 Dächer
 - 1.1.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20 - 35 Grad auszubilden.
 - 1.1.2 Die Dampfalthe wird mit maximal 0,90 m festgesetzt, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkt mit der Oberkante Dachgeschossfußboden und der Außenseite der Dachplatte.
 - 1.2 Gauben
 - 1.2.1 Gauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/2 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Dachfirst des Hauptdaches, gemessen in der Vertikalen vom höchsten Punkt der Gaube, muss mindestens 0,50 m betragen. Der Abstand der Gauben zur Dachtraufe des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m betragen. Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Der Abstand der Gauben vom Ortsgang, Giebel und Kehlen hat mindestens 1,50 m zu betragen. Bei Reihen- und Doppelhäusern hat der Abstand der Gauben von der jeweiligen Nachbargrenze bzw. Nachbargebäude mindestens 1,25 m zu betragen.

Austritte vor Dachgauben sowie die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen und Umwahrungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

Die vordere Ansichtfläche von Dachgauben ist zu mindestens drei Viertel als Verglasung auszubilden.

Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.

- Fassaden und Brandwände
 - 1.3.1 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen oder Abstufungen bei Hausgruppen. Soweit nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen.
 - 1.3.2 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertig gestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.
- Einfriedungen
 - 1.4.1 Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m hoch ausgebildet werden. Es sind ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Sofern diese errichtet werden, sind sie in eine lockere Strauch- oder Heckenzäunung zu integrieren.
 - 1.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- Werbeanlagen und Warenautomaten
 - 1.5.1 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
 - 1.6 Technische Anlagen
 - 1.6.1 Die notwendigen technischen Anlagen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.
- Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 - 2.1 Begrünung von Vorgärten
 - 2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten) sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten sowie des Stellplatzes gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Eine Gestaltung mit Steinen, Kies, Schotter o. ä. ist nur auf maximal 20 % der Vorgartenecke zulässig.
 - 2.1.2 Abfallbehälter in Vorgärten sollen so aufgestellt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortstypischen Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.
 - 2.2 Begrünung der sonstigen nicht überbauten Flächen
 - Die nicht überbauten bzw. durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Flächen sind zu 80 % als Vegetationsflächen anzulegen. 20 % der Flächen kann für die Gestaltung mit Wegen, Sitzplätzen etc. mit wasserdurchlässiger Befestigung genutzt werden. Bei Gehölzpflanzungen sollen überwiegend heimische Arten der Pflanzenlisten D 1, 2 und 3 verwendet werden. Je angefangene 500 m² zu begrünende Fläche ist ein Laubbaum (oder Obstbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Oberflächenmaterialien
 - 2.3.1 Zur Befestigung von Platz-, Straßen- und Wegflächen sowie Stellplätzen dürfen ausschließlich Materialien verwendet werden, deren Albedo-Wert 0,3 nicht unterschreiten.
- Herstellungsfrist
 - 2.4.1 Die Begrünung der Vorgärten und der übrigen Grundstücksfreiflächen 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.

C HINWEISE

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
 - 1.1 Kenntnisse über Bodenbelastungen bzw. über schädliche Bodenveränderungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen nicht vor. Eine Flächenkennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich. Bei Flächen ohne Kennzeichnung nach § 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. Ggf. sind tatsächlich vorhandene Untergrundunreinigungen in nachgeschalteten Verfahren zu handhaben.
- Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksfreiflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.
- Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 41 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 Verwertung von Niederschlagswasser
 - 3.1 Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Oberflächenwasser nicht begrünter Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz in zu errichtende Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) genutzt werden.
 - 3.2 Zur Einleitung des Niederschlagswassers ist nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden bei der ELW eine Einleitgenehmigung zu beantragen.
- Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere
 - 4.1 Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenaabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetrauten Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche 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, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.
- Stellplatzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)
 - 5.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- Baumschutzsatzung (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)
 - 6.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
 - 7.1 An den Gebäuden und in den Bäumen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (z. B. Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbrücken) eingebracht oder angebracht werden. Geeignete Stellen können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Es ist u. a. verboten:

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Vom nahegelegenen Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim ist mit Fluglärm zu rechnen. Es wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen nach den Schallschutzanforderungen unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu erfüllen.

8.2 Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten)
 - Grundriss (Skizze) des Kranstandortes
 - maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NHN, Standzeit.
- Meldungen von Bodendenkmälern (§ 20 DöSchG)
 - 9.1 Im Plangebiet ist eine archäologische Baubegleitung des Oberbodenabtrags von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen. Sofern Bodendenkmäler gefunden werden, ist der Firma ausreichender Raum und Zeit zur Freilegung und Dokumentation einzuräumen. Ggf. sind Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro bestraft werden (§ 27 HDSchG).
 - Vorbeugender Brandschutz
 - 10.1 Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 96 m³ über die Dauer von zwei Stunden für den Brandschutz sicherzustellen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten.
 - Kampfmittel
 - 11.1 Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Plangebiet durch eine geeignete Fachfirma auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmittel zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen. Die Kampfmittel sind nach den einschlägigen Bestimmungen zu entfernen.
 - Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
 - 12.1 Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.
 - Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)
 - 13.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan „Igstadt - Süd“ seine Wirksamkeit.

D PFLANZLISTE

- 1 Heimische Laubbäume
 - 1.1 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 excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
 - 1.2 Laubbäume II. Ordnung
 - Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Melbirene
Sorbus aucuparia	Eberesche
- 2 Obstbäume
 - 2.1 Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschenrose
Salix caprea	Salk-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- 3 Heimische Sträucher
 - 3.1 Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Clematis in Sorten	Waldrebe
Lonicera in Sorten	Gelbblatt
Polygonum aviculare	Knotensch
- 4 Laubziergehölze
 - 4.1 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfriedungsbereich

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

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

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des Geltungsbereichs

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.11.2018 Nr. 4/58 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 03.12.2018 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 28.05.2019
Der Magistrat
gez. Hans-Martin Kessler
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 04.10.2016 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2018 unter Nr. 4/58 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.12.2018 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 11.12.2018 bis 18.01.2019 einschließlich ausliegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2018 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 27.05.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Camillo Huber-Braun
Lfd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291) von der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2019 unter Nr. 0176 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 28.05.2019
Der Magistrat
gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

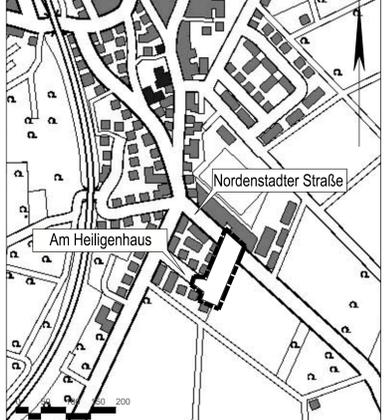
RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2019 öffentlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 19.06.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Camillo Huber-Braun
Lfd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Am Heiligenhaus/ Nordenstadter Straße im Ortsbezirk Igstadt

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde (vom Büro Planer FM G&R Schaffhäuser) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 16.07.2013 erarbeitet.

Wiesbaden, den 27.05.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Camillo Huber-Braun
Lfd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 08.12.2015 nach öffentlicher Bekanntmachung am 01.12.2015 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 27.05.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Camillo Huber-Braun
Lfd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 22.02.2016 beteiligt.

Wiesbaden, den 27.05.2019
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Camillo Huber-Braun
Lfd. Baudirektor