

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

	Art der baulichen Nutzung
	Sondergebiete
	Maß der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	maximale Gebäudehöhe in Metern z.B. 219,00 m über NHN (Normalhöhennull)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Wirtschaftsweg
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
	Wasser
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	siehe textliche Festsetzungen
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO))	4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HfBO)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)	4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht als offene Stellplätze und ihren Zufahrten genutzten und nicht mit gründerischen Festsetzungen belegten Grundstücksflächen sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.
1.1 Sondergebiet-Verwaltung (SO-Verwaltung)	5 Abgrabungen / Aufschüttungen / Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HfBO)
1.1.1 In dem Sondergebiet Verwaltung sind nur Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie der Hauptnutzung dienende Einrichtungen zulässig.	5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)	5.1 Flächen von Abgrabungen, die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 1,50 m über natürlichem Gelände liegen.
2.1 Grundflächenzahl	5.2 Stützmauern/Sockelwände
2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um maximal 50 % überschritten werden.	6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)
2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen 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.
2.2 Höhe baulicher Anlagen Die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Attika der Gebäude. Technische Anlagen dürfen die jeweilige festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten.	C HINWEISE
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)	1 Artenschutz
3.1 Abweichende Bauweise	Es ist verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG). Hierzu zählen zum Beispiel die meisten Vogelarten, alle Fledermausarten und Reptilienarten. Bei Rodungsarbeiten und im Rahmen der Bauandfertigung ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.
3.1.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen bis zu einer Länge von 90 m zulässig.	Bei Neubauten sollen Künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten, (z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Hausperling) und für Fledermäuse eingepflanzt werden.
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Größtmögliche transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glasarten oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es sind daher – nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft – geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.
4.1 Stellplätze und Garagen	2 Baumschutzsatzung
4.1.1 In den nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Errichtung von ebenerdigen offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Übergrenzung nach 2.1.1 zulässig.	Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:
4.1.2 Die Errichtung von Garagen in den nicht überbauten Grundstücksflächen ist unzulässig.	5.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)
4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Übergrenzung aus 2.1.1 auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.	Aristolochia macropphylla Celastrus orbiculatus Clematis in Arten und Sorten Lonicera in Arten und Sorten Polygonum aubertii Rosa in Arten und Sorten Wisteria sinensis
5 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5.2 Selbstklimmer
5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus in Arten und Sorten
6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natur-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis max. 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtentische, die kein Licht nach oben emittieren einzusetzen.	
Bei Neuerrichtung eines Gebäudes sind an der Ostseite der Fassade in Dachrinne Mauerseglerkästen mit insgesamt mindestens 6 Brutkammern in die Fassade einzubauen oder an der Fassade anzubringen.	
7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	
7.1 Dachbegrünung	
7.1.1 Alle Dächer sind mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen und technischer Aufbauten in der Dachfläche dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.	
7.2 Freiflächen	
7.2.1 Grundstückseingrünung	
Innerhalb des Pflanzstreifens für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (I) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, die geplanten Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) sind anzupflanzen und zu pflegen. Bei den Neupflanzungen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.	
7.2.2 Streuobstwiese	
Innerhalb der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche (II) sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Der Baumbestand ist durch die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen. Die Obstbäume sind in einem Raster von 10-15 m Abstand zu pflanzen. Die Unterstützung ist als krautreiche, extensive Wiese anzulegen und zu erhalten. Sie ist maximal zweimal im Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Abgängige Bäume, die Höhlen aufweisen, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Neupflanzungen ersetzt werden.	
7.2.3 Tiefgaragen	
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (III) sind mit einer Vegetationsstrategie von 0,80 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Tiefgaragenflächen einschließlich der Vegetationsstrategie muss visuell mit der ursprünglichen Geländeoberkante abschließen.	
B AUFGABE VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))	
1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	
1.1 Dachform	
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad.	
1.2 Anlagen zur solaren energetischen Nutzung	
Auf den Flachdächern sind die Errichtung und der Betrieb von solaren energetischen Anlagen zulässig, unter der Voraussetzung, dass diese Anlagen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Außenkante der Dachflächen angeordnet werden.	
1.2.1 Solarenergetische Anlagen dürfen die Gesamtdachfläche zu höchstens 70 % überdecken.	
1.2.2 An den Außenwänden sind die Errichtung und der Betrieb von solaren energetischen Anlagen zulässig.	
1.3 Fassadenfarben	
Es sind ausschließlich helle Farbtöne mit einem Mindestalbedowert von 30 % zulässig.	
2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	
2.1 Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft	
Einfriedungen der Grundstücke zur offenen Landschaft sind als freiwachsende Hecken herzustellen. Bei Verwendung von Maschendraht- und Flechtwerkzäunen sind diese in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,50 m.	
3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten sowie Feuerwehrrzufahrten (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)	
3.1 Die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.	
3.2 Sollte aufgrund von Anforderungen der Befahrbarkeit eine versickerungsfähige Bauweise der Flächen nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser seitlich aufzufangen und in das Regenrückhalteystem des jeweiligen Grundstücks einzuleiten.	
3.3 Je angefangenem 5. Stellplatz ist in der jeweiligen Stellplatzreihe ein Laubbaum der Kategorie D, Pflanzliste 1 als Hochstamm mind. 3xv, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Netzgrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 6,00 m² betragen.	
3.4 Die Oberflächenbefestigung der notwendigen Feuerwehrrzufahrten sind nach den jeweils aktuellen Ausführungsbestimmungen der Berufsfeuerwehr Wiesbaden auszuführen.	

2 Obstbäume	4 Laubgehölze (nicht abschließende Auswahl)
Apfel: Jakob Leibel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitroneapfel, Breitscher Apfel, Goldemann, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskop, Gewürzklub, Triester Weinsapfel, Goldenreute aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster, Kloppehneiner Stiefeling	Kanadische Felsenbirne Sommerflieder Schmetterlingsstrauch Buchbaum Deutzia in Arten u. Sorten Forsythie Echter Jasmin Stechpalme Ranunkelstrauch Blut-Johannisbeere Glanz-Rose Bibernell-Rose Zimt-Himbeere Fleischspiere Bräut-Spiere Pracht-Spiere Gewöhnlicher Flieder
Birne: Gute Gräve, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boscha Flaschenbirne, Frühe von Trevox, Clapps Liebling	2 Rank- und Kletterpflanzen
Südbäcker: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenreuer, Hedelfinger, Riesenkirchse	Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:
Zwetsche: Erfinder Frühzwetsche, Wangehens Zwetsche, Wangehens Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy	5.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)
3 Heimische Sträucher	Aristolochia macropphylla Celastrus orbiculatus Clematis in Arten und Sorten Lonicera in Arten und Sorten Polygonum aubertii Rosa in Arten und Sorten Wisteria sinensis
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:	5.2 Selbstklimmer
Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corulus avellana Liguster vulgaris Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa canina Rosa rubiginosa Salix aurita Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana	Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus in Arten und Sorten
Pflaenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Efeu Kletter-Hortensie Wilder Wein

VERFAHRENSSCHRITTE

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	29.06.2017
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	21.07.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	08.01.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich	16.01.2020 17.02.2020
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	17.09.2020
AUSFERTIGUNGSVERMERK	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Der Magistrat der Stadt Wiesbaden	gez. Gert-Uwe Mende Oberbürgermeister
Wiesbaden, den 13.10.2020	
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2020 in Kraft getreten.	
Wiesbaden, den 12.01.2021	gez. Torsten Fischer
ÜBERSICHTSPLAN	
WIESBADEN	
Stadtplanungsamt	
Bebauungsplan	
DG-Verlag 2. Erweiterung	
im Ortsbezirk	
Bierstadt	
Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.	
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Mai 2018 (BGBl. I S. 709), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. I S. 368).	
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.	