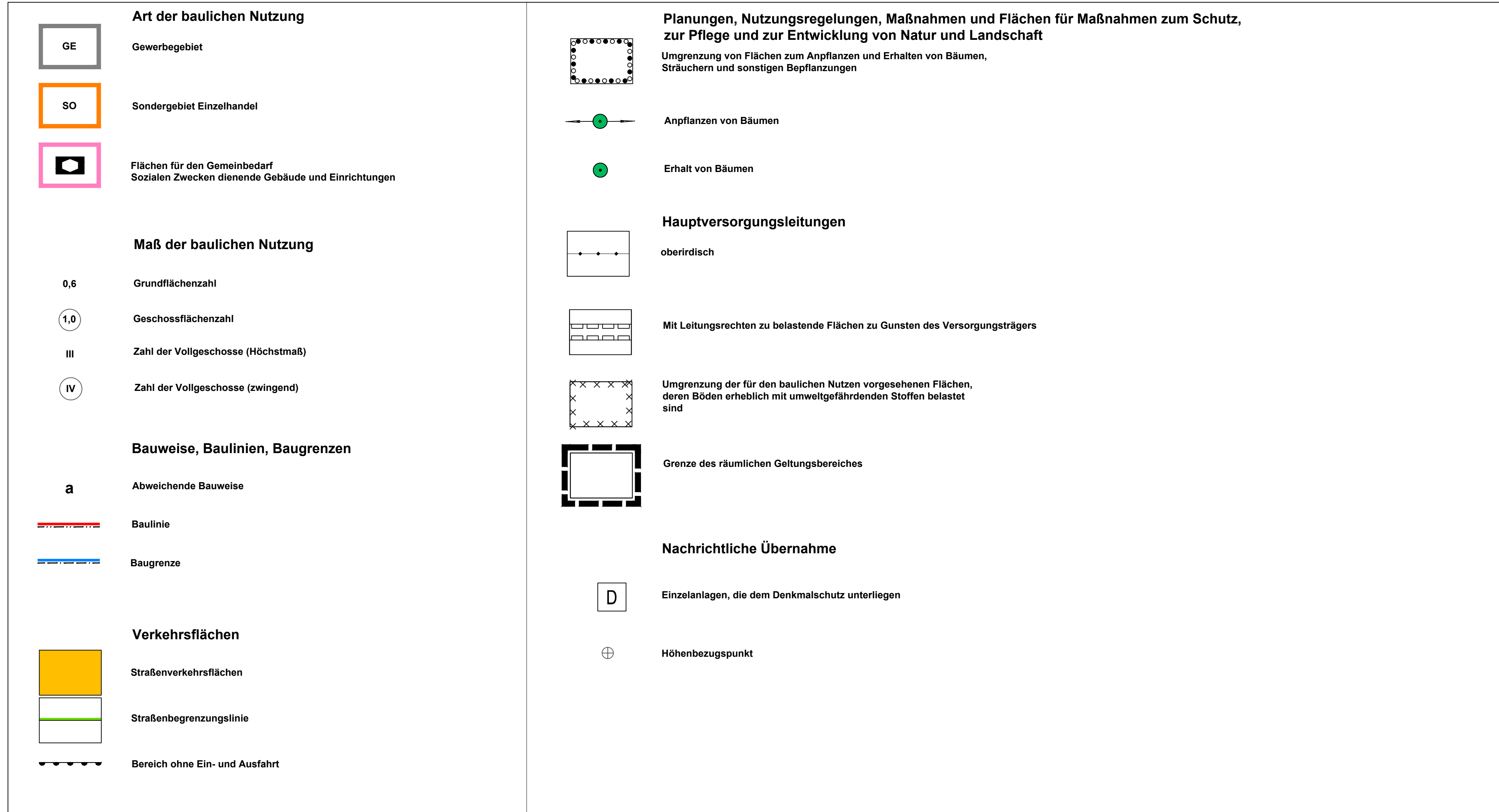


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG



TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))	
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	
1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)	
1.1.1 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig: - Einzelhandelsbetriebe, - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und - Schaustellung dienen. - Vergnügungsbetriebe.	
1.1.2 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig: - Lagerplätze, soweit diese nicht von der Mainzer Straße sowie - der Angerika-Thies-Straße einsehbar sind, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)	
1.2.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung von größtflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Lebensmittel.	
1.2.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 1.200 m².	
1.2.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sind allgemein zulässig: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	
1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim sind ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.	
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.	
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	
2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Außenbäumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.	
2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.	
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	
2.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen (Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2.4) bleibt davon unberührt.	
2.3.2 Ist die Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend festgesetzt, so kann zur Überschreitung von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzel Falle eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies städtebaulich und verkehrlich vertretbar ist und die Grundstücksverhältnisse die Realisierung der zwingenden Geschossigkeit nicht zulassen (insbesondere bei Eckgrundstücken).	
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	
2.4.1 Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse: - bei III Geschossen GH max. 10,5 m, - bei IV Geschossen GH max. 14,0 m.	
2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den gemäß Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (NNH) der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Gebäudehöhe ist vertikal über den eingetragenen Höhenbezugspunkt (NNH) abzutragen.	
2.4.3 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils. Bei geneigten Dächern gilt die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.	
2.4.4 Die maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis maximal 1,50 m überschritten werden.	
2.4.5 Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe für notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken bis zu maximal 1,0 m überschritten werden.	
2.4.6 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten.	
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ohne Abstände aneinander zu bauen. Die Überschreitung einer Länge von 50 m ist zulässig. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) einzuhalten.	
4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
4.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	
4.1.1 Zur straßenseitigen Gliederung der Gebäudelängs im Abstand von circa 30 m ein Zurücktreten von der Baulinie auf einer Länge von mindestens 3,0 m und einer Tiefe von 1,0 bis 2,0 m vorzusehen.	
4.1.2 Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie ist in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.	
5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)	
Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 6 und 2 BauNVO)	
6.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
Nachrichtliche Übernahme	
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Die bestehenden Straßenverkehrsf lächen werden als öffentliche Verkehrsf lächen festgesetzt. Die Straßenraumumgestaltung ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten zu treffen.	
Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	
8.2 Für die bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung 110-kV Hochspannungs-freileitung gilt beidseitig ein Schutzstreifen von je 18 m. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Neupflanzung von Bäumen nur vorbehaltlich der Zustimmung des Netzbetreibers zulässig.	
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
9.1 Dachbegrünung Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.	
9.2 Fassadenbegrünung Zusammenhängende Außenwandflächen sind ab einer Größe von 40 m² flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge.	
9.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft fachgerecht intensiv als Vegetationsflächen anzulegen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,8 m.	
9.4 Versickerung von Niederschlagswasser Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksoberflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen auf den privaten Grundstücksflächen entwässert werden können.	
9.5 Maßnahmen zum Artenschutz Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtentypen, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.	
9.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %).	
10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	
10.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	
10.1.1 Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität gemäß Ziffer 10.1.2 zu ersetzen.	
10.1.2 Der Stammumfang der anzupflanzenden Laubbäume I. und II. Ordnung in der Quader-Hochstamm-Begrünung mit einer Faserleistung von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtentypen, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.	
10.1.3 Die anzupflanzenden Laubbäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m² Größe mit mindestens 12 m² Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,50 m Tiefe je Baum zu pflanzen.	
10.2 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
10.2.1 Auf den mit Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflanzen je angefangene 150 m² Fläche ein Laubbaum gemäß Ziffer 10.1.1 und je angefangene 1,5 m² Fläche ein standortgerechtes, heimisches Gehölz.	
10.2.2 Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der genannten Pflanzqualität gemäß Nummer 10.1.2 zu ersetzen.	
10.3 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	
10.3.1 Sonstige nicht überbaute und befestigte Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
10.3.2 Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ist gemäß Ziffer 10.1 zu pflanzen ein Laubbaum oder zwei Großsträucher.	
B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))	
1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	
1.1 Dachgestaltung Im Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind nur Flachdächer und fachgenotzte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung zulässig. ausgegangen werden.	
1.2 Vertikale Gliederung	
1.2.1 Die Höhe der Gebäudesockel sowie die Anordnung der Geschossebenen sind aufeinander abzustimmen.	
1.2.2 Der Gebäudesockel darf maximal 0,60 m über das angrenzende durchschnittliche Straßenniveau herausragen.	
1.2.3 Ausnahmsweise darf aus technisch-funktionalen Gründen der Gebäudesockel bis zu 1,0 m über das angrenzende durchschnittliche Straßenniveau herausragen.	
1.3 Garagengeschosse, Hochgaragen und Tiefgaragen	
1.3.1 Oberirdische Garagengeschosse sind zu mindestens 80 % mit Fassadenflächen zu schließen und in die Architektur zu integrieren.	
1.3.2 Hochgaragen sind zu mindestens 80 % mit Fassadenflächen zu schließen. Die Fassadenflächen können mit Lamellen, Gittern oder vergleichbaren Gestaltungselementen ausgebildet werden, die einen optisch wirksamen Raumabschluss darstellen. Die natürliche Belüftung und Belichtung ist beizubehalten.	
1.3.3 Zentrale Zu- und Abfuhrführungen von Garagengeschossen, Hochgaragen und Tiefgaragen sind nur an den straßenabgewandten Fassaden zulässig. Sie sind senkrecht über die Bebauung zu führen. Die Ausströmung ist oberhalb der Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen.	
1.4 Fassadengestaltung	
1.4.1 Die bauliche und farbliche Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen.	
1.4.2 Die Verwendung dunkler und gestaltiger Farben ist auf maximal 10 % der Fassadenoberfläche zulässig.	
2 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	
2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Gebäudehülle zu integrieren.	
2.2 Bei vollständiger Einhausung und dauerhafter Begrünung sind Standflächen für Abfallbehältnisse auch außerhalb der Gebäudehülle ausnahmsweise zulässig.	
3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	
3.1 Einfriedungen sind nur transparent (z. B. Gitterzäune) und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.	
3.2 Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.	
3.3 Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.	
4 Begrünung von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)	
Die Wandflächen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind flächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.	
5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	
5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.	
5.2 Werbeanlagen sind nur im Bereich vom Erdgeschoss bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und bis maximal 5,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig. Die horizontale Abwicklung darf 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.	
5.3 Plakate und Bänder auf Schaufenstern im Erdgeschoss sind bis maximal 25 % der Schaufensterfläche zulässig.	
5.4 Werbeanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baufucht nicht zulässig.	
5.5 Werbeanlagen sind auf Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.	
5.6 Werbeanlagen in grellen Farben, selbstleuchtende transparente und mit wechselndem Licht (z. B. laufende Schrift, Blinklicht) oder Rückstrahlschilder und Bänder sind nicht zulässig.	
5.7 Ausnahmen zu den auf Landesrecht beruhenden Regelungen Ziffer 5.1 bis 5.7 sind auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und unter Wahrung öffentlicher Interessen zulässig, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.	
6 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)	
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	
C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 6 BauGB)	
1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Gemäß Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	
2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Gemäß Planzeichnung sind zwei Baukörper, einem Hauptgebäude sowie einem Seitengebäude, als Einzelanlagen gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen.	
3 Heilquellenschutzgebiet (§ 53 WHG)	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (StAnz 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.	
D Hinweise	
1 Satzungen der Landeshaupstadt Wiesbaden Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.	
2 Baumschutzsatzung - Baumschutzsatzung - Fernwärmsatzung - Gestaltungssatzung - Stellplatzsatzung - Vorkaufsrechtssatzung	
3 Denkmalschutz	
2.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.	
2.2 Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag (bei Abrissarbeiten) / beim Rückbau von Bauresten die Bodeneingriffe begleiten.	
2.3 Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmalen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmalen im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.	
Bäume I. Ordnung Fraxinus excelsior Juglans regia Liriodendron tulipifera Quercus petraea Quercus robur Sophora japonica Tilia cordata Tilia tomentosa	
Bäume II. Ordnung Acer campestre Carpinus betulus Crataegus laevigata Crataegus monogyna Malus in Sorten Prunus in Sorten Pyrus in Sorten Sorbus intermedia	
4 Anpassungsstrategien an den Klimawandel Für eine an den Klimawandel angepasste Bebauungs- und Freiflächenstruktur werden künstliche Versickerungselemente wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnespigel und Treibzungen sowie Wasserspiele empfohlen.	
5 Baumschützende Maßnahmen	
5.1 Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich einzuhalten.	
5.2 Begleitung der Bauphase bei den vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen mindestens im Traufbereich der beiden Platane in der Hagenstraße durch das Gründflächenamt der UHW Ortsbezug vor Baubeginn ggf. Kronenrückschnitt Erdarbeiten inklusive Wurzelfreilegung (z. B. Baufeldfreimachung, Verbau) sind in Handarbeit, durch Saugen bzw. mit Minibagger durchzuführen Wurzelschutzmaßnahmen in Form von Verpflüger der Wurzeln / Wurzelvorhänge bei Antrieben von Grob- oder Starkwurzeln (bis 5 cm / > 5 cm) in Abstimmung mit der öffentlichen Fachbehörde / Baupfleger	
6 Artenschutz	
6.1 Es wird empfohlen, in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Neubauten Künstliche Nisthilfen und Quartiere für kulturliefernde / gebäudebetreffende Tierarten, wie Mauereisler, Eulen, Schwalben, Hausperling, Fledermäuse, einzuplanen.	
6.2 Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen 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.	
7 Anlagenbezogener Gewässerschutz	
7.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und der Anlagenverordnung (AWSV) in der jeweils geltenden Fassung sowie ergänzender Rechtsvorschriften bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.	
8 E-Mobilität und Versorgungsanlagen	
Bezüglich E-Mobilität wird bei Neubauten auf die Gebäudeeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) 2018/844 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU verwiesen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 der Richtlinie 2010/31/EU sind für Neubauobjekte mit mehr als zehn dazugehörigen Stellplätzen mindestens ein Ladepunkt sowie mindestens für jeden fünften Stellplatz die erforderliche Leitungsinfrastruktur zu installieren. Die Leitungsinfrastruktur umfasst getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendeten Installationsrohre müssen den einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen, insbesondere müssen sie bis zur Nutzung reversibel und lichtund verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzhüllen, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die Leitungsinfrastruktur um-fasst auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung möglicher ladepunktsbedingter zu installierender Lein- und Sicherungen zu ermöglichen, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabel, zu errichten, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.	
9 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung	
9.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.	
9.2 Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1 (insb. Kap. 4.5) zu gestalten. Als Bemessungs-fahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 sowie eine Achslast von 1 t anzunehmen. Diese Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).	
9.3 Im Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Laufline) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (N<=3, GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundsatz sicherzustellen.	
10 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB	
Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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.	
11 Rechtsvorschriften Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der planlegenden Landeshaupstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.	
E Pflanzliste Pflanzvorschläge für das Anpflanzen und zur Nachpflanzung:	
1 Laubbäume	
1.1 Schlank wachsende Bäume für den Straßenraum Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämmen, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.	
Acer platanoides "Columnare" Säulen-Spitzahorn Acer platanoides "Emerald Queen" Spitzahorn "Emerald Queen" Acer campestre "Fastigiat" Aufrechter Feldahorn Carpinus betulus "Fastigiat" Säulen-Hainbuche	
2 Bäume für den Straßenraum Es sind Laubbäume I. Ordnung als Hochstämmen, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.	
Quercus robur Stiel-Eiche Quercus cerris Zerr-Eiche Tilia tomentosa "Brabant" Silber-Linde "Brabant" Tilia cordata "Ranchio" Winterlinde "Ranchio"	
3 Bäume für die Grundstücksfreiflächen Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstämmen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.	
Gemeine Esche Juglans regia Liriodendron tulipifera Quercus petraea Quercus robur Sophora japonica Tilia cordata Tilia tomentosa	
Bäume I. Ordnung Fraxinus excelsior Juglans regia Liriodendron tulipifera Quercus petraea Quercus robur Sophora japonica Tilia cordata Tilia tomentosa	
Bäume II. Ordnung Acer campestre Carpinus betulus Crataegus laevigata Crataegus monogyna Malus in Sorten Prunus in Sorten Pyrus in Sorten Sorbus intermedia	
2 Heimische Gehölze für Grundstücksfreiflächen	
Amygdalier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa canina	
Echte Felsenbirne Gemeine Berberitze Kornelkirsche Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Gewöhnlicher Liguster Schlehe Kreuzdorn Hunds-Rose	
Rosa rubiginosa Salix alba Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana	
Wein-Rose Ohr-Weide Sal-Weide Purpur-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball	
3 Rank- und Kletterpflanzen	
3.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)	
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Celastrus orbiculatus Baumwürger Clematis in Arten und Sorten Waldrebe Lonicera in Arten und Sorten Gelbblättr Polygonum aubertii Kletter-Rosen Vitis sinensis Blauregen	
3.2 Selbstklimmer	
Hedera helix Efeu Hydrangea petiolaris Kletter- Hortensie Parthenocissus in Arten und Sorten Wilder Wein	
4 Dachbegrünung	
Achillea millefolium Schafgarbe Geranium sanguineum Storchschnabel Linaria vulgaris Leinkraut Origanum vulgare Wilderregal Sedum album murale Rote Mauerpfeife Sedum Ewersii Flachspolster Sedum hybridum Immergrünchen Sedum kamtschaticum Kamtschatkadeckdorn Sedum reflexum Trippdamm	

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadtverordnetenversammlung gefasst am	06.05.2020
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	29.11.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in Form einer Bürgerversammlung/ Bürgerinformationsveranstaltung am	04.12.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.10.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	26.10.2020
bis einschließlich	07.12.2020
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	14.07.2022

AUSFERTIGUNGSVERMERK

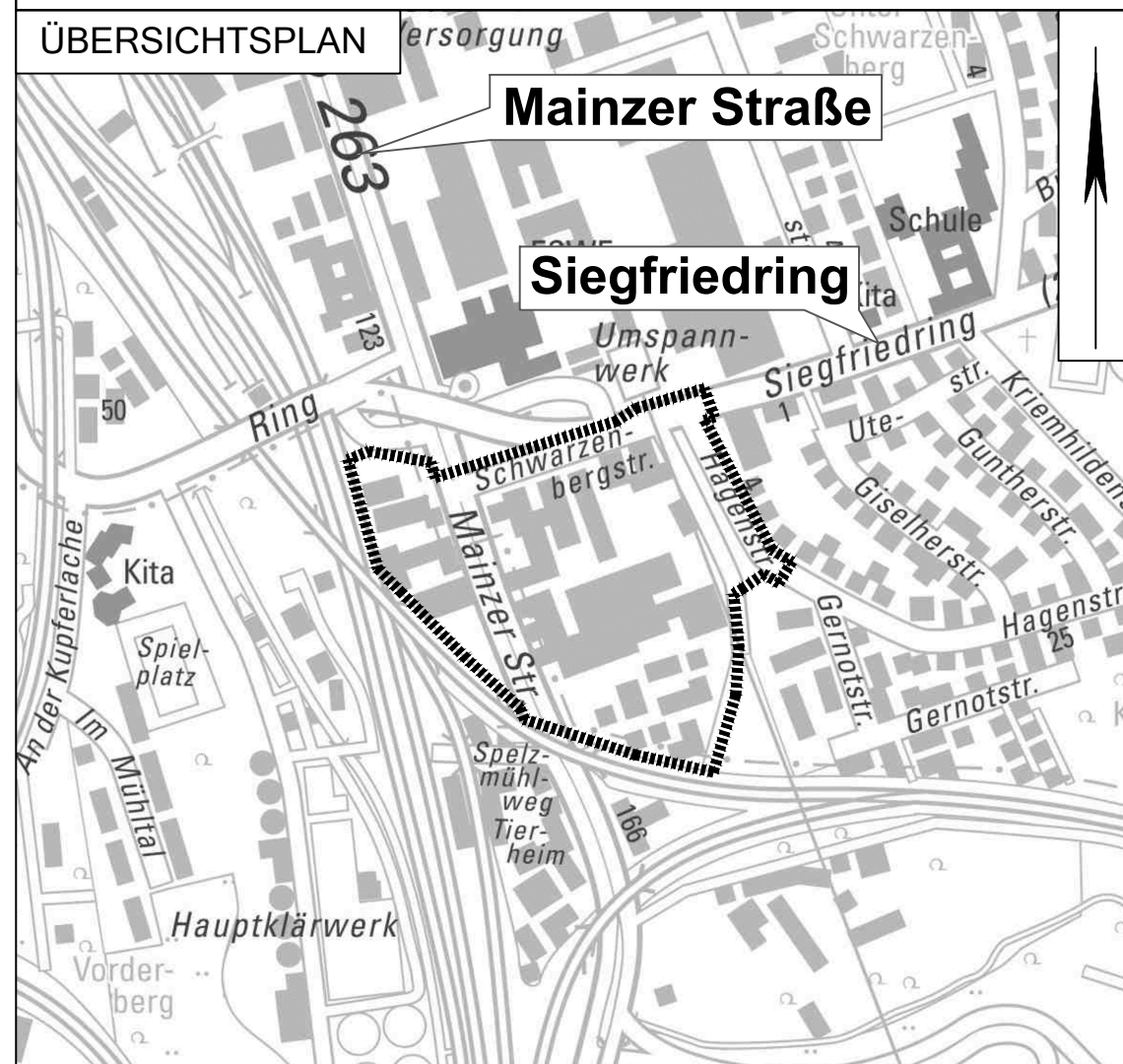
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Der Magistrat der Stadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 15.07.2022 (L.S.) gez. Mende
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch offizielle Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.07.2022 in Kraft getreten.

Wiesbaden, den 01.08.2022 (L.S.) gez. Huber-Braun
Lfd. Bauordner



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
Mainzer Straße C
südlich des Siegfriedrings
in den Ortsbezirken
Südost und Biebrich

Dieser Plan enthält Festsetzungen und eine Begründung beifolgt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (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. 138), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planshalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2383), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3903), dem Bundesdenkmalgesetz (BDMG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3903), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. September 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden ältere Bebauungspläne, Pläne nach dem hessischen Aufbaugesetz sowie Fluchtlinienpläne teilweise überplant. Im Überschneidungsbereich gelten nach seinem Inkrafttreten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.