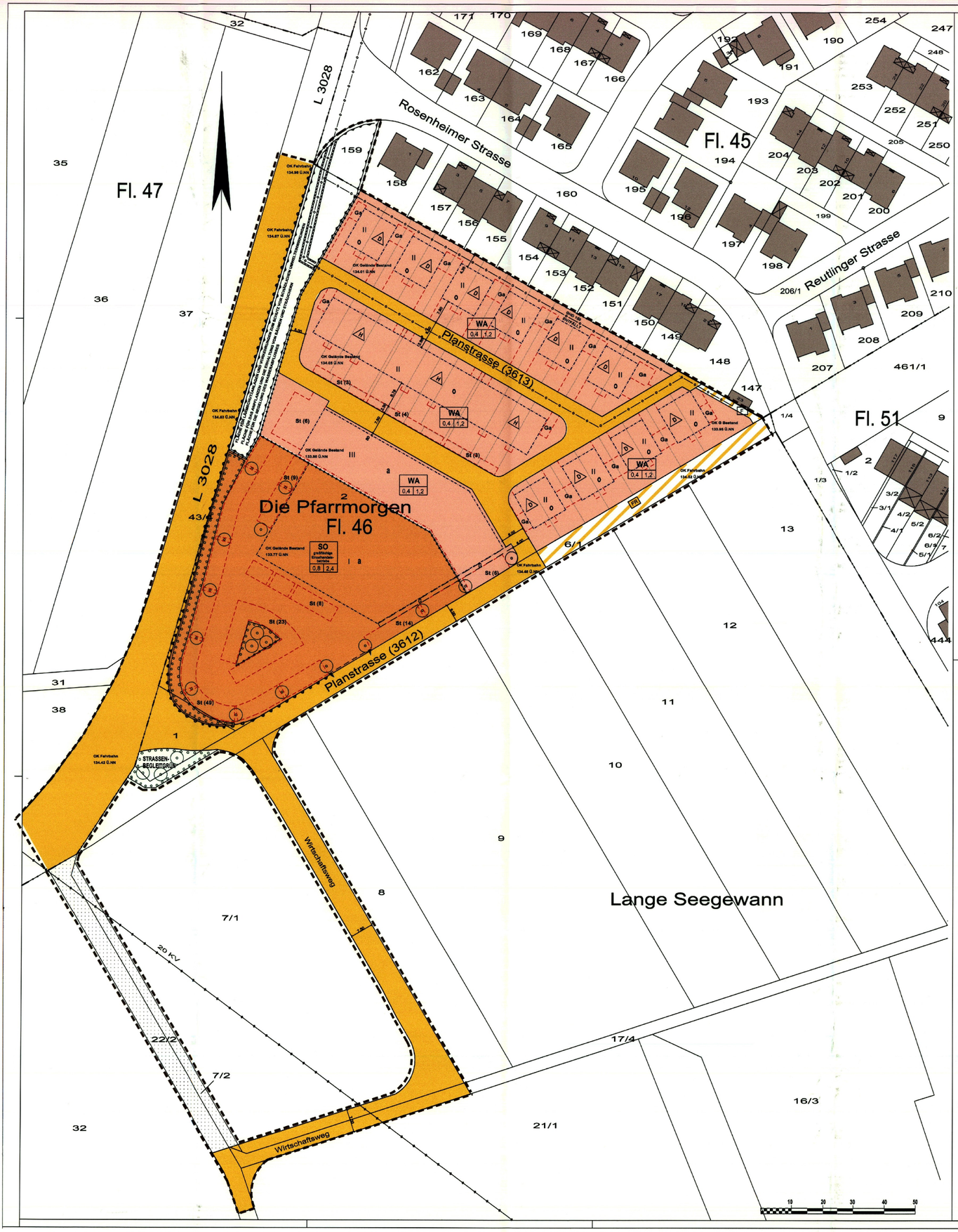


Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe	SO
Nutzungsschablone	SO GRZ GFZ

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	GRZ
Geschossflächenzahl (ohne DG)	GFZ
Zahl der Vollgeschosse (ohne DG)	II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise	o
Abweichende Bauweise	a
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Baugrenze	
Baulinie	

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	V
Verkehrsberuhigter Bereich	
Zweckbestimmung: Fußweg	F
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	FR

5. Flächen mit Bindungen für Pflanzungen

Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	

6. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Landwirtschaft	

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Nutzungsabgrenzung	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der ESWE	
Darstellung bei schmalen Flächen	
Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	G
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
Zweckbestimmung Garage/Carport	Ga
Zweckbestimmung Stellplätze	St
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz	
Ein- und Ausfahrtsbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Versorgungsleitung oberirdisch	
Versorgungsleitung unterirdisch	
Grundstücksgliederung	

Textliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 7 BauNVO)

1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss der III - geschossigen Bebauung an der Südseite des Bereiches.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

1.2 Für das Sonstige Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO -Handel) - sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermärkte
- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbeeinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Geschossflächen zur Ermittlung des Ausnutzungswertes ohne die Dachgeschosse (kein Vollgeschoss) zu ermitteln.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als Grundstücksfläche ist das Gesamtgebiet abzüglich der öffentlichen Flächen anzusetzen. Die angegebenen Ausnutzungswerte beziehen sich auf die Gesamtfläche und nicht auf später durch Teilung entstandene Einzelgrundstücke. Bei diesen kann es im Einzelfall zu Überschreitungen der GRZ oder GFZ kommen.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Bezugsebene für die Höhenlage baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante (OK) der Planstraße 3613

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der Bezugsebene liegen.

3.2 Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Höhenlage des Straßenkanals oder die Geländehöhen dies erfordern.

3.3 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse darf 3.00 m nicht überschreiten. Weiteres ist der Planung in der zeichnerischen Anlage zur Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4 Im Erdgeschoss der an das SO -Gebiet angrenzenden III -geschossigen Bebauung im WA richtet sich die Geschosshöhe nach den notwendigen Höhen des Marktes, maximal aber 4,80 m.

4. Bauweise

In den Gebieten mit ab weichender Bauweise (s) dürfen Gebäude ohne Grenzabstand zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch über 50 m hinaus in beliebiger Länge errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Die mit Ga festgesetzten Bereiche können mit Carports oder Garagen bebaut werden.

Auf den als Nebenanlagen festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartenbewirtschaftung wie Lauben oder Gerätteschuppen zulässig; die Größe dieser Anlagen ist auf max. 8 m³ begrenzt.

6. Flächen für Lärmschutzanlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Maßnahmen

Östlich der Landesstraße (L 3028) ist innerhalb der "Flächen für be sondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes" ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m ab Oberkante Fahrbahn anzulegen.

Die eingeschossige Bebauung des Sondergebietes erhält in Ber eichen, in denen sich kein nach außen abgrenzendes Obergeschoss befindet, eine Schallschutzwand mit einer Höhe ab OK Gründach von 2.50 m.

Passive Maßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form schallgedämmter Lüftungselemente (Schalldämmmaß R'w = 35 dB) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Wohnhäuser und des Geschosswohnungsbaus vorzusehen.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Versickerung von Oberflächenwasser d er Fahrbahnen und Wegen sind innerhalb der festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes" Versickerungsmulden mit einem Rigolensystem anzulegen. Mindestens 25% der versiegelten Verkehrsflächen sind hieran anzuschließen.

Flächen für das Parken (St, Ga) und private Zufahrten sind durchgehend mit einem offenporigen Belag zur dauerhaften Flächenversickerung vorzusehen.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bäume und Sträucher in den Stellplatz - und Fahrwegbereichen

Für die Pflanzgebots sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorte verbindlich.
Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offen zu halten und mit niedrigwachsenden oder mittelhohen Sträuchern zu bepflanzen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.2 Bäume und Sträucher auf der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

Innerhalb der "Fläche für Lärmschutzanlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3 -10 m breite Hecke mit einzelnen Baumgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen und eine großflächige vorgelagerte Sukzessionsfläche mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.3 Bäume und Sträucher in der Fläche "Straßenbegleitgrün"

Auf der südlichen Fläche für Straßenbegleitgrün ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einzelnen heimischen Baumgruppen anzulegen.

Nadelgehölze und Ziergehölze sind nicht zulässig. Es gilt die Artenliste gemäß Ziffer 8.4. Die mit Pflanzgebot belegten Bä ume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.4 **Liste zu verwendender Bäume und Sträucher**

Laubbäume
(1. Ordnung Qualität mind. H. 3xv. 16 -18)

Bergahorn (Acer pseudoplata nus)	Esche (Fraxinus excelsior)
Buche (Fagus sylvatica)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Traubenkirsch e (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)	Wildapfel (Malus sylvestris)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Wildbirne (Pyrus communis)
	Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher

Besenginster (Cytisus scoparius)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldrose (Rosa arvensis)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Felsenbirne (Amelanchier o valis)	Schl ehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schneeball (Viburnum opulus)
Haselnuß (Corylus avellana)	Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Wild -Brombeere (Rubus fruticosus)
Holunder (Sambucus nigra)	
Hundsrose (Rosa canina)	

Die Liste kann um weitere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ergänzt werden.
Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: Je 1,5 m² / 1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt i.M. 2xv 100/150

Für die Fassadenbegrünung sind folgende heimische und standortgerechte Kletterpflanzen einzusetzen:

Arten für den Halbschatten:	Arten für sonnige Standorte:
Efeu (Hedera helix)	Echter Wein (Vitis vinifera)
Geißblatt (Lonicera in Arten)	Waldrebe (Clematis in Wildarten)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)	Wilder Wein (Parthenocissus in Arten)
Wilder Wein (Parthenocissus I.S.)	Hopfen (Humulus lupulus)

II. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Ges taltung der Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist festgelegt entsprechend der zeichnerischen Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die genauen Radien und Höhenlagen einschließlich der Ver - und Entsorgungsleitungen der Wohn - und Er schließungsstraßen sind in Absprache mit den zuständigen Fachämtern, im Zuge der Weiterplanung vor der abschließenden Realteilung der Einzelgrundstücke, festzulegen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung ist jeuf den Grundstücksfreiflächen des jeweiligen Grundstücks mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 14/16) zu pflanzen. Geeignete Arten sind z.B. Rotdorn, Hahnendorn, chinesische Wildbirne, Säulen-Eberesche, Säulen-Hainbuche, Säulenzierkirsche. 25 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen. Die Einfriedungen der Grundstücke sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig. Empfehlungen für die Artenauswahl der Sträucher sind mit der Pflanzliste unter Ziffer 8.4 zu entnehmen.

Die mit Pflanzgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Fassadenbegrünung

Die frei stehenden Giebelwände und Fassadenwände ohne Fenster mit mehr als 20 m² Fassadenfläche sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

4. Extensive Dachbegrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der Reihenhäuser, die Carportdächer der gesamten Wohnhäuser und die Dachflächen des Pflegeheimes sind dauerhaft extensiv flächendeckend zu begrünen. Die Aufbaustärke des Pflanzsubstrates darf 0,10 m nicht unterschreiten.

5. Intensive Dachbegrünung

Die Dachfläche des SB - Marktes ist mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Untergeordnete Wege und Plätze zum dauerhaften Aufenthalt sind zulässig. Bezogen auf die Begrünungsfläche darf der Anteil an befestigten Flächen 2 5 v.H. nicht überschreiten. Die Substratstärke im Bereich von Strauchpflanzungen muss mindestens 80 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen 100 cm.

III. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB und § 51 Abs.3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Verwendung von Niederschlagswasser nach § 51 Abs.3 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist zu verwenden. Es sind hierfür Zisternen bzw. Rückhaltebecken zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) oder Rigolensysteme zur örtlichen Versickerung vorzusehen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenk mäler wie Mauern, Stei nsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette en tdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkm alpflege oder der Unteren Den kmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DSchG). Bei s oforttiger Meldung ist in der Regel nicht m it einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

2. Ordnungswidrigkeit (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erha ltung von Bäumen und Strä uchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträ chtigt oder zerstört werden.

3. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöllageranlagen, Kälteanlagen, ölhydraulische Aufzugsanlagen oder Parkasystеme vorgesehen sind, müssen die Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAwS) bei Planung und Ausführung der Anlagen beachtet werden.

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde vom Büro Gallwitz Hoffmann + Partner Diplom-Ingenieure BDA auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 05.03.2003 erarbeitet.
Oktober 2003

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 10.06.2003 statt.

Wiesbaden, den 16.12.2003
Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

EINLEITUNGS- UND OFFENLAGEBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2003 Nr. 237 gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 17.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 16.12.2003
Der Magistrat

gez. Prof. Dr.-Ing. Pös
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2003 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 25.07.2003 bis 25.08.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Auflegung des Bebauungsplanes am 16.07.2003 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 16.12.2003
Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993, zuletzt geändert am 20.06.2002 von der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2003 unter Nr. 419 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 17.12.2003
Der Magistrat

gez. Diehl
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 09.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 10.06.2004 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 23.06.2004
Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

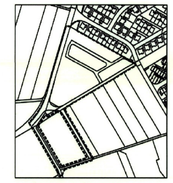
Architektengruppe GHPartner

Gallwitz Hoffmann + Partner
Diplomingenieure BDA

Jean-Sauer-Weg 4
D - 61440 Oberursel
Fon : 0 61 71 / 62 77 - 50
Fax : 0 61 71 / 62 77 - 55
info@ghp-architekten.de
www.ghp-architekten.de

Planung und Bauleitung
Hoch- und Industriebau
Sanierung Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
LANDESHAUPTSTADT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

PFARRMORGEN

in

Wiesbaden - Delkenheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. IS 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 23.7.2002(BGBl I.S. 2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 2002.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

-574-2004-01