Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Wiesbaden.
(Vermessungsdienststelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Vermessungsgesetz vom 02.10.1992)

Wiesbaden, den
Der Magistrat-Vermessungsamt
Im Auftrag

Ltd. Vermessungsdirektor

Flurkarte d. 1000

Veilchenweg

Kein eigenes Sickerungsbecken

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.Dezember 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,7
II — Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise
— nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
— nur Einzelhäuser zulässig
— nur Hausgruppen zulässig
a — abweichende Bauweise
— Stellung der baulichen Anlage
— Baugrenze

4. VEKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
— Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

T — geplante Transformatorenstation

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

W — unterirdisch z.B. Wasser

7. GRÜNFLÄCHEN

— Grünflächen mit Zweckbestimmung

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 , 25 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9(1) 25)

— Anpflanzen Bäume
— Anpflanzen Sträucher

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
— Erhaltung: Bäume
— Erhaltung: Sträucher
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 BauGB
— ungelenkte Sukzessionsfläche

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

— vorhandene Gebäude mit Hauptgebäudeeinrichtung
— geplante Gebäude
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten eines Erschließungsträgers
— Mauern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
— Flurgrenze
155 — Höhenlinie
— Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
— kontaminierte Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO v. 1990)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 (4) Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahme nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) 4 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt bei den Geschoßbezeichnungsblocken II, bei den Doppel- und Reihenhäusern II.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 1 BauGB)

2.1 In allen Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung offene Bauweise (a) sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

2.2 In dem mit abweichender Bauweise (a) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit seitlichen Abstandsfläche bis 75,00 m Außenwandlänge zulässig.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen bis 6 m² Grundfläche, als Kellereinstrahlen, auf die rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut werden.

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

2.5 Die Balkonen und Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.6 Die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nur bis zu 50% überschritten werden.

3. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

3.1 Die Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes am Bereich der Außenwände.

3.2 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohdecke) darf an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der Oberkante Straßenmitte bzw. über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Maßgebend ist die Mitte der Straßen front des Baugrundstückes.

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise ist darf die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude maximal 2 betragen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB i.V. mit §9 (1) 25 a u. b BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

5.2 Im Abstand von je 3 ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3.1 mit einem Mindestabstandmaß von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Bodenbaufläche, zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern und oder Stauden zu bepflanzen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die im Bereich der Stellplatzflächen bereits als zu erhalten festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

5.3 Alle Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind:

wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Horstellerrichtlinien incl. Trag schicht üblicher Bemessungsregeln aufnehmen, wie:

Porensteine,
Sickerfugenpflaster,
Ökosteine.

Befestigungsmaterialien mit einem mindestens 30%igen Vegetationsanteil, wie:

Rasengittersteine,
Rasenfugenpflaster.

6. Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Aus technischen Erfordernissen ist eine Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten zulässig. Die Anzahl der Bäume in einer Straße darf dadurch nicht reduziert werden.

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12. BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Fernwärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwassern und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, soweit sie nicht unter § 14 (1) BauNVO fallen und keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB i. V. mit § 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Parkanlagen und Spielplätze sind zu mindestens 25% der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Bei Parkanlagen ist die übrige Fläche, ausgenommen der Wege und der Flächen für den Erhalt des geschlossenen Laubgehölzes sind als extensive anzulegen.

8.3 Die Bäume und Sträucher sind aus dem Artenspektrum der Pflanzliste Ziffer 10.3 auszuwählen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Als Mindestqualität sind Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm und Sträucher 2x verpflanzt, 100/150 cm zu verwenden.

9. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Anzupflanzenden Feldgehölz

innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind Feldgehölzhecken, als geschlossene, dichte Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1x1 m) mit einem vorgelagerten mindestens 2 m breiten Wildkrautsaum anzulegen.

Es sind Arten gemäß Pflanzliste auszuwählen, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität sind Sträucher 2x verpflanzt, 100/150 cm zu verwenden.

Die Feldhecken sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind nach ökologischen Gesichtspunkten ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Die Anwuchspflege ist auf das Freihalten der Jungpflanzen bei zu großem Lichtzug, das Wässern bei zu großer Trockenheit, sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

Der Wildverbauschutz ist max. alle 2 Jahre gegen Verholzung zu mähen.

9.2 Anzusäende 1-2 schürige extensive Mähwiese

Auf der Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB ist eine Mähwiese anzulegen, indem mit einer Mischung aus heimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern einsäubern und extensiv durch max. 1-2 malige Mahd/Jahr zu pflegen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. September erfolgen.

Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen für Maßnahmen unzulässig.

10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

10.1 Erhalten von Baumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Für Bäume, die durch natürlichen Abgang oder durch eine genehmigte Entfernung verloren gehen, sind als Ersatz Gehölze anzupflanzen, die dem standortbaulichen und dem ökologischen Wert der entfernten Gehölze entsprechen.

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen wirkungsvoll zu schützen. Die DIN 18 920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

10.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.2.1 Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Stellen ist in eine Pflanzgrube von mindestens 1,5 x 1,5 m und 1,0 m Tiefe ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18/20 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2.2 Entlang der Erschließungsstraßen ist an den festgesetzten Standorten jeweils eine Laubbaumart entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3 durchgängig zu anlanzen.

10.2.3 Die Standorte der in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume können ausnahmsweise verschoben werden, wenn hierdurch notwendige Einfahrten benndert werden.

10.2.4 Auf den mit Pflanzrechten gekennzeichneten Flächen sind dichte freiwachsende Hecken aus Sträuchern mit einer max. Wuchshöhe von 3,00 m anzupflanzen. Erhalten sie zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken muß aus heimischen, standortgerechten Sträuchern bestehen. Als Mindestqualität sind Sträucher 2x verpflanzt, 100/150 cm zu verwenden.

10.2.5 Anzupflanzender Gehölzsaum überwiegend Sträucher auf freiwachsender Straße hin.

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen, und durch Pflanzungen (je m² 1 Strauch) ist heimisch, standortgerechten Sträuchern in einem aus gewogenen Mischungsverhältnis anzulegen. Bestehende, schon standortgerechte Gehölzbestände durch Lückenpflanzungen ergänzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu vornehmen, die nicht wurkss Bäumen lange im oder über dem Wasser halten oder immergrün sind, sind

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Elbe (Taxus baccata)
Liguster — ligustrum vulgare
"Atrovirens" v. a

Die verwendeten Gehölze müssen voll, entwickelt mindestens 3,00 m hoch werden. Als Mindestqualität sind Sträucher und Heister 2x verpflanzt, 100/150 cm zu pflanzen. Die Artenwahl ist aus der unter Ziffer 10.3 aufgeführten Pflanzliste zu treffen.

10.3 Pflanzlisten

10.3.1 **Großkrong Bäume:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

10.3.2 **Klein- und mittelkronige Bäume:**

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume	

10.3.3 **Sträucher:**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eing. Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stein-Weichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Salweide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Eibe	Taxus baccata
Wol. Schneeball	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer Breite von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt.

Die aufgrund des Straßenbaus entstandenen Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und zu versorgen.

Alternativ können diese Böschungen durch Stützmauern abgefangen werden,wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

Art und Umfang von Belastungen der Boden- luft und des Bodens, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB führen, sind nicht bekannt. Sollten solche Belastungsgebiete zukünftig bekannt werden, ist bei nicht gekennzeichneten Flächen nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit im Sinne anderer Rechtsvorschriften zu schließen. In nachträglichen Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Beurteilungsgrundlagen heranzuziehen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

12. Fernwarmesatzung

Die Satzung über die Nutz ung von Fernwärme vom 27.06.1994 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

13. Regenwasserrückhaltung

Zur Regenwasserrückhaltung ist der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 zu § 51 Abs.3 des Hess. Wassergesetzes, Versickerung von Niederschlagswasser in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Vereinheitlicht im Hess. rs.v. — 22.1994 — 3/97b

14. Archäologische Denkmalpflege

(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG) Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Münzen, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Funde grabungsstelle sind Ehrenamtl. Beauftragte, letztere sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu entsprechend der unter Ziffer 10.3 aufgeführten Pflanzliste, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschließlich Dachrinnenhöhe) ist in den Grundstück zu versickern. Zisternen zum Rückhalteziehen zu leiten und anzuschließend zu versickern oder als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ein Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität sowie durch Starkregen ist ein Abschlag des hydrostrichtigwassers in den Straßenraum zulässig. Die Einleitung ist auf maximal 25 l pro m² horizontale projizierter Dachfläche zu betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachfläche handel reduziert werden.

3. Fassaden

3.1 Die Außenwände sind in hellen, nicht grellen Farbtönen zu gestalten. Sie sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild der vorhandenen Bebauung einfügen.

3.2 Zur Gestaltung der Außenwände sind naturnahe Materialien wie mineralischer Putz, Ziegel, Kalksandstein oder Holz bevorzugt zu verwenden.

3.3 Fensterlose, Wandflächen über 20 m² Größe, Wände ohne Fenster, Brandwände und Hohlwand ein sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Efeu, Knöterich, Blaugem. Wilder Wein, Waldrebe) zu begrünen.

4. Gestaltung der Grundstücksflächen

4.1 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 90 cm in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Lebende Hek ken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ein Ausnahme sollen hier einer Gestaltung zulässig, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

4.5.2 Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. die Befestigen, Pflastersteinen, Pflaster mit breiten Fugen, wasserpflastersteine Decken:

- PKW-Stellplätze,
- Garagenzufahrten,
- öffentliche Wege, soweit es sich nicht um straßenbegleitende Bürgersteige handelt,
- Wege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Wäschetrockenplätze.

4.5.3 Befestigte Flächen (Hofflächen; Parkplätze etc.) sind mit großkörnigen Bäumen, siehe Planzliste Ziffer 10.3.1 zu überstellen.

4.5.4 Art und Maß der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

4.5.4.1 Die Artenauswahl der Bäume und Sträucher hat die zukünftigen Vegetationsflächen ist aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum vorzunehmen. Empfehlungen sind den Pflanzlisten Ziffer A 10.3 zu entnehmen.

4.5.4.2 Nadelgehölze sind mit Ausnahme der Eibe (Taxus baccata) bei Neuanpflanzungen nicht zu verwenden.

4.5.4.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammverpflanz 18/20) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14/16, Stammhöhe 1,80 m) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.5.4.4 Im Bereich der Reihen- und Doppelhausbebauung sind je Grundstücksparzelle in der Vorgartenzone mindestens:

1 kleinkroniger Laubbaum,
- oder ein Solitärstrauch,

auf den rückwärtigen Gartenflächen mindestens

1 hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm, Stammhöhe mindestens 1,80m)

entsprechend der unter Ziffer 10.3 ausgewiesenen Pflanzliste, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallsammelbehälter sind in ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Hecken oder ähnliches) unterzubringen und mit geeigneten Pflanzen wirksam abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei: Drd-Baummöglichkeiten mindestens 1,50 m betragen und bei sonstigen Behältern 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Es sind die Bauvorschriften der Anlage zu § 11 Abs. 1 der Drittsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

6. Spielplätze

6.1 Die innerhalb der Wohnblöcke anzulegenden Kinderspielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren sind als Wiese oder Spielsandschaft mit natürlichen Materialien wie Sand, Holz und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden.

6.2 Bei den Kinderspielplätzen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei Bemessung der empfohlenen maximalen Entfernung von der Wohnung sowie der Mindestgröße DIN 18034 "Spielplätze und Wohnbereiche" zu verwenden. Der Bauträger muß die Spielplätze entsprechend den Vorgaben anlegen und instandzuhalten.

7. Sicherung des Oberbodens

7.1 Der im Planungsgebiet befindliche Lößlehmboden ist Oberboden im Sinne der DIN 18300 und DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich ist unterlagt.

7.2 Abgrabungen: Oberböden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

C. Hinweise

1. Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Grundstücke Flur 51, Flurstücke : 411/5 (Neue Flurstücksbezeichnung 411 und 411/6 (811 und Flur 50, Flurstücke 4045/35 und 4045/36 (62 68) aufgrund der vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen insbesondere im Boden und der Bodenluft zur Altlast erklärt. Die Altlastenfestsetzung ist rechtskräftig. Die nach Altlastenrecht erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind bis heute noch nicht abgeschlossen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, daß bei Bauvorhaben auf den Privatgrundstücken zu dulden und zu versorgen.

Alternativ können diese Böschungen durch Stützmauern abgefangen werden,wenn städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen.

Art und Umfang von Belastungen der Boden- luft und des Bodens, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB führen, sind nicht bekannt. Sollten solche Belastungsgebiete zukünftig bekannt werden, ist bei nicht gekennzeichneten Flächen nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit im Sinne anderer Rechtsvorschriften zu schließen. In nachträglichen Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Beurteilungsgrundlagen heranzuziehen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

2. Fernwarmesatzung

Die Satzung über die Nutz ung von Fernwärme vom 27.06.1994 ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Regenwasserrückhaltung

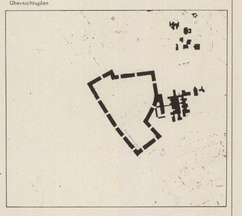
Zur Regenwasserrückhaltung ist der Erlaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 zu § 51 Abs.3 des Hess. Wassergesetzes, Versickerung von Niederschlags- wasser in der jeweils gültigen Fassur zu beachten (Vereinheitlicht im Hess. rs.v. — 22.1994 — 3/97b

4. Archäologische Denkmalpflege

(Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 HDSchG) Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmäler wie Münzen, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Funde grabungsstelle sind Ehrenamtl. Beauftragte, letztere sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in zu entsprechend der unter Ziffer 10.3 ausgewiesenen Pflanzliste, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Übersichtsplan



Maßstab 1:10000

AUFGESTELLT:

Dieser Bebauungsplan, bz. durch Grundstücksteilung gem. § 3 Z. BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am — 1992 gem. § 2(1) BauGB ausgesetzt und am — 8.12.1992 erneut öffentlich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den 19.9.1995
Der Magistrat
gez. Dilger
Stadtrat

BURGERBETEILIGUNG:

Genehmigung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 29.06.1993 zu Wiesbaden.

Der Magistrat Stadtbaurundsam.

Wiesbaden, den 16.4.1996

gez. Ehling
Vermessungsoberrat

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Gemäß § 3 (3) und § 13 (1) BauGB wurde aufgrund von Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.7.1996 bis 19.7.1996 durchgeführt.

Wiesbaden, den 19.8.1996
Der Magistrat -Vermessungsamt
i.A.
(DS)
gez. Ehling
Vermessungsoberrat

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1 April 1992 gegeben durch Art. — des Gesetzes zur Änderung Kommunalrechtsvorschriften vom 21.12.1994 von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1996 unter Nr. 387 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 13.1.1997
Der Magistrat

gez. Exner
Stadtrat

ANZEIGEVERFAHREN:

RECHTSVERBINDLICH:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB vom 19.12.1996 (Aktenzeichen 61.2.1.1) mit Verfügung vom 20.12.1996 (Aktenzeichen 61.2.1.1) mit Wirkung vom Tage der Bekanntmachung an durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 10.1.1997 Seite 39 öffentlich bekanntgemacht.

Wiesbaden, den 23.12.1996
Der Magistrat -Vermessungsamt
i.A.
gez. Ehling
Vermessungsoberrat

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Landschaftsplan

Auf der Heide

Gem. Flur

in

Wiesbaden-Dotzheim

Zu dem Plan ist eine Begründung beigefügt.

Der Plan entspricht den Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, nach Art. 4a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess.Bauordnung (HBO) 1993.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.April 1993 (BGBl. II 622) angewandt.

Die Festsetzungen, die in der Zeichnungserklärung dieses Bebauungsplanes aufgeführt nicht/oder fluorchlorierte Kohlenwasserstoffe enthalten. Aktion durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen.