



Maßstab 1:500

ZEICHNERKLÄRUNG

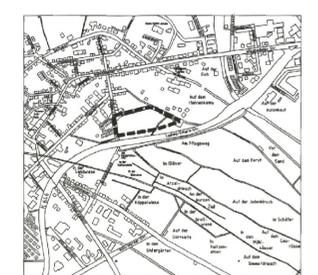
gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planstoffes (Planzeicherverordnung 1999 - PlanZV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Grünflächen
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze
GGA Gemeinschaftsgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Unterdirdische Hauptversorg- und Hauptwasserleitungen
Tropfenanlage
TH Traufhöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, § 19 Abs. 3 + 4, § 2a BauNVO)
Im Planungsbereich darf das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) können die Flächen der Gemeinschaftsanlagen als Ausnahme anteilmäßig hinzugezogen werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zwiischengang der Bauweise und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
In dem stark hängigen Gelände wird für 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine max. Traufhöhe von 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.
- 5. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
5.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Soweit im Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind, können hier auch zusammenhängende Garagen (keine Einzelgaragen) zugelassen werden. Carports sind möglich.
- 5.2 Flachdächgaragen sind mit mindestens 10 cm Substrat abzudecken und zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind u. a. Sedum und Sedumvarianen, nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Sukzessionszucht.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)
6.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Verbundpflaster oder als wasserundurchlässige Decke wasserundurchlässig auszubauen.
6.2 Erschließungswege und Wirtschaftswege sind versickerungsfähig auszubauen.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)
Die vorhandene Kanaltrasse in der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage an der Wilmshausen-Löschner-Straße darf nicht mit tiefverbaudetem Gehsteig überpflastert werden.
- 8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dachgäuben und Dachschneefänge ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichteten Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten, um es als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung, nutzen zu können. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenseite anzuschließen.
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
9.1 öffentliche Grünflächen – Grünanlage – Die öffentliche Grünfläche – Grünanlage ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist, soweit er nicht durch Erschließungs- oder sonstige Baumaßnahmen betroffen wird, nach Möglichkeit in das Bepflanzungskonzept zu integrieren. Erhaltungseinrichtungen wie Ruhebank und Sitzgruppen sind zulässig.
Weg- und Platzflächen innerhalb der Grünanlage sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Aus gestalterischen Gründen bzw. aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Zur Abschirmung gegenüber Wohnbauflächen sind Geländeeinstufungen über anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 9.2 Private Grünflächen – Freizeilgärten – Das Anpflanzen von Koniferen und buntblaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

**Bebauungsplan (1. Blatt)
Oberer Wingerts-
weg / Belzbachweg
1. Änderung
in
Wiesbaden - Dotzheim**

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, § 19 Abs. 3 + 4, § 2a BauNVO)
Im Planungsbereich darf das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) können die Flächen der Gemeinschaftsanlagen als Ausnahme anteilmäßig hinzugezogen werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zwiischengang der Bauweise und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
In dem stark hängigen Gelände wird für 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine max. Traufhöhe von 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.
- 5. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)
5.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Soweit im Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt sind, können hier auch zusammenhängende Garagen (keine Einzelgaragen) zugelassen werden. Carports sind möglich.
- 5.2 Flachdächgaragen sind mit mindestens 10 cm Substrat abzudecken und zu begrünen. Geeignete Pflanzen sind u. a. Sedum und Sedumvarianen, nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix. Darüber hinaus Sukzessionszucht.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)
6.1 Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Verbundpflaster oder als wasserundurchlässige Decke wasserundurchlässig auszubauen.
6.2 Erschließungswege und Wirtschaftswege sind versickerungsfähig auszubauen.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)
Die vorhandene Kanaltrasse in der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage an der Wilmshausen-Löschner-Straße darf nicht mit tiefverbaudetem Gehsteig überpflastert werden.
- 8. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dachgäuben und Dachschneefänge ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichteten Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten, um es als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung, nutzen zu können. Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Überlauf an den Straßenseite anzuschließen.
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
9.1 öffentliche Grünflächen – Grünanlage – Die öffentliche Grünfläche – Grünanlage ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist, soweit er nicht durch Erschließungs- oder sonstige Baumaßnahmen betroffen wird, nach Möglichkeit in das Bepflanzungskonzept zu integrieren. Erhaltungseinrichtungen wie Ruhebank und Sitzgruppen sind zulässig.
Weg- und Platzflächen innerhalb der Grünanlage sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Aus gestalterischen Gründen bzw. aufgrund der topografischen Verhältnisse sind Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 1,0 m zulässig. Zur Abschirmung gegenüber Wohnbauflächen sind Geländeeinstufungen über anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 9.2 Private Grünflächen – Freizeilgärten – Das Anpflanzen von Koniferen und buntblaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Grundstücksrichtgröße beträgt ca. 250 m².
- Die Geschossebenen sind entsprechend des Geländeverlaufs anzuordnen, größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschossebenen Rechnung zu tragen.
- 4. Dachausbildung
4.1 Safteldächer
Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen. Krüppelwäldächer sind ausgeschlossen. Ausnahmeweise sind gegenseitig versetzte Putzdächer bei versetzten Geschossebenen möglich.
4.2 Die Dachdeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in der landschaftlichen Situation angepassten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden.
4.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
4.4 Ausgebauete Dächer können mit einem Knieleiste (Drempel) mit max. 60 cm Höhe ausgeführt werden.
4.5 Giebeln sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein (siehe auch Wiesbadener Bauatzung!).
Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.
5.1 Naturhafte Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden. Abwechslung der Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen, sind ausgeschlossen.
5.2 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite : Höhe zwischen 1 : 3) oder in stehenden Formaten zu gliedern.
5.3 Je 20 m² fenestrierte Wandfläche ist ein Stück Selbstklimmer wie Panthenosissus - Arten (wilder Wein) oder 3 Stück Herera helix (Efeu) zu pflanzen.
An Rankgerüsten:
- Aristoclia duror (Pfeifenwinde),
- Clematis-Arten,
- Lonicera-Arten,
- Polygonum auberti (Schlingenkriecher).
6. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
6.1 Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Je Grundstück mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, der Arten wie:
Feldahorn - Acer campestre
Bauhassel - Corylus colurna
Scharfahorn - Crataegus coccinea
Eberesche - Sorbus aucuparia
6.2 Im Bereich der Vorgärten werden Stellplätze für PKW's nicht zugelassen.
6.3 Bepflanzungen sind zu begrünen Flächen. Unabhängig von Vorgärten je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger Laubbauart wie:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Huldbaum - Juglans regia
Vogelkirsche - Prunus avium
Winterlinde - Tilia cordata
mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinerkronige Laubbäume der unter 6.2 genannten Baumarten mit einem Stammumfang von 14/15 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
20 % der zu begrünen Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern (1 Stück pro m²) zu bepflanzen und zu unterhalten.
Es wird empfohlen, u. a. auch Insektenfreundpflanzen, wie Schneefleckerstrauch (Buddleia davidii), Salweide (Salix caprea), Schneerosen und Stauden zu pflanzen.
7. Herstellungspflicht
Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3. Anordnung der Geschossebenen
- Die Geschossebenen sind entsprechend des Geländeverlaufs anzuordnen, größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschossebenen Rechnung zu tragen.
- 4. Dachausbildung
4.1 Safteldächer
Die Dachneigung darf 35 bis 42 Grad betragen. Krüppelwäldächer sind ausgeschlossen. Ausnahmeweise sind gegenseitig versetzte Putzdächer bei versetzten Geschossebenen möglich.
4.2 Die Dachdeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in der landschaftlichen Situation angepassten Farbtönen braun, braunrot und schiefergrau ausgeführt werden.
4.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
4.4 Ausgebauete Dächer können mit einem Knieleiste (Drempel) mit max. 60 cm Höhe ausgeführt werden.
4.5 Giebeln sind zulässig. Sie sollen in Größe und Ausführung innerhalb der Baukörper einheitlich gestaltet sein (siehe auch Wiesbadener Bauatzung!).
Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.
5.1 Naturhafte Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind bevorzugt zu verwenden. Abwechslung der Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen, sind ausgeschlossen.
5.2 Fensteröffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen (Breite : Höhe zwischen 1 : 3) oder in stehenden Formaten zu gliedern.
5.3 Je 20 m² fenestrierte Wandfläche ist ein Stück Selbstklimmer wie Panthenosissus - Arten (wilder Wein) oder 3 Stück Herera helix (Efeu) zu pflanzen.
An Rankgerüsten:
- Aristoclia duror (Pfeifenwinde),
- Clematis-Arten,
- Lonicera-Arten,
- Polygonum auberti (Schlingenkriecher).
6. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
6.1 Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hier sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Je Grundstück mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, der Arten wie:
Feldahorn - Acer campestre
Bauhassel - Corylus colurna
Scharfahorn - Crataegus coccinea
Eberesche - Sorbus aucuparia
6.2 Im Bereich der Vorgärten werden Stellplätze für PKW's nicht zugelassen.
6.3 Bepflanzungen sind zu begrünen Flächen. Unabhängig von Vorgärten je angefangene 500 m² mindestens 1 großkroniger Laubbauart wie:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Huldbaum - Juglans regia
Vogelkirsche - Prunus avium
Winterlinde - Tilia cordata
mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder 2 kleinerkronige Laubbäume der unter 6.2 genannten Baumarten mit einem Stammumfang von 14/15 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
20 % der zu begrünen Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern (1 Stück pro m²) zu bepflanzen und zu unterhalten.
Es wird empfohlen, u. a. auch Insektenfreundpflanzen, wie Schneefleckerstrauch (Buddleia davidii), Salweide (Salix caprea), Schneerosen und Stauden zu pflanzen.
7. Herstellungspflicht
Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. Befestigung der Grundstücksfreiflächen
- Die Befestigungen von Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserundurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- 9. Stellplätze für Abfallbehälter
Müll- und Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind gegebenenfalls mit ortstypischen Anlagen (Mauer, Zaune u. ä.) und geeigneten immergrünen Laubbgehölzen (z. B. Liguster, Kirschlorbeer) ausreichend abzusichern. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummultiflex mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen. Im übrigen sind die Vorschriften der Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zu beachten.
- 10. Einfriedigungen
Die vorderen und seitlichen Einfriedigungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie bis 2,0 m Höhe sind zulässig.
Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken bis 2,0 m Höhe zulässig.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
Straßenseitige Einfriedigungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
11. Ausnahmen
Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 68 Abs. 1 und Abs. 2 HBO) können gewährt werden, wenn:
- erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen,
- die Geländeverhältnisse oder
- das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, oder
- damit eine unabsichtliche Härte gegenüber Einzelnen vermieden werden soll.
III Hinweise
1. Freiflächenplan
Die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksfreiflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den in der Bauordnungsverordnung vorgeschriebenen Freiflächenplan.
2. Baumschutzsatzung
Auf die Ortsatzung zum Schutz des Baumbestandes der Landeshauptstadt Wiesbaden wird besonders hingewiesen.
3. Schutz besonderer Lebensräume
Nach § 22 Hessisches Naturschutzgesetz (HessNatG) ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.
4. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler
Im Planungsbereich sind bereits stein- und römertypische Fundstellen nach § 19 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde z. B. Scherben, Stängelreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung (§ 20 Abs. 3 HDSchG) zu schützen.
5. Hangrutschgebiet
Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass hangabwärtige Teile des Plangebietes mit stabil sind (Hangbewegungen). Unmittelbar an den geplanten Gebäudestandorten fehlen jedoch sichtbare Hinweise auf Hangrutschen.
6. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 19 der Hess. Bauordnung handelt, wer den zuvor genannten Regelungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 62 Abs. 3 Hess. Bauordnung geahndet werden.

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2002 Nr. 489 gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 20.03.2001 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, Der Magistrat

BÜRGERBETEILIGUNG
Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB im Rahmen einer Ortsratsitzung am 28.02.2000.
Wiesbaden, Der Magistrat – Stadtplanungsamt i. A.
Vermessungsdirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 20.03.2001 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 27.03.2001 bis 27.04.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 19.03.2001 beteiligt und am 19.03.2001 von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, Der Magistrat – Stadtplanungsamt i. A.
Vermessungsdirektor

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 22.12.1999 von der Stadtverordnetenversammlung am 19.03.2001 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, Der Magistrat
Überbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 19.03.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Wiesbaden, Der Magistrat – Stadtplanungsamt i. A.

**Bebauungsplan (2. Blatt)
Oberer Wingerts-
weg / Belzbachweg
1. Änderung
in
Wiesbaden - Dotzheim**

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.