



Bebauungsplan - Textteil
Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)**
- Ausnahmen im Sondergebiet (SO)**
 Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Ausnahmen in der Art der Nutzung zulässig, die den vorhandenen Betrieb in seiner derzeitigen gewöhnlichen Nutzung erhalten bleibt und Betriebserweiterungen in geringem Umfang möglich sind.
 - Nebenanlagen**
 Gemäß § 14 Absatz 2 BBauG sind die der Versorgung des Sondergebietes (SO) mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, ausnahmsweise zulässig.
 - Bauweise**
 In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwisch) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von über 20 m errichtet werden.
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
 Zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes gegen das Sondergebiet wird auf dem im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Höhe festgesetzt, daß je 1 m ein Strauch und je 150 m ein Baum mit mindestens 10/10 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind. Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Straucharten: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer castaneum* (Feldahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Cornus sanguinea* (Stachelbeere), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Ligustrum vulgare* "Altrivirens" (Immergrün Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose), *E. onyxis europaea* (Pfeffenhütchen), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).
 Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Baumarten: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus petraea* (Taubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche) oder *Fraxinus excelsior* (Esche).
- B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) und nach § 18 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1974**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Für die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wird folgende Bindung durch Text festgesetzt:
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke** (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Absatz 1 HBO), sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (begrünte Flächen).
 - Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen** in dieser Bauordnung sind nicht Teil der zu begründenden Flächen.
 - Der Anteil der Grünflächen an den Grundstücksfreiflächen beträgt:**
 - im Sondergebiet (SO) mind 3/10
 - Vorgärten**
 - Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**
 - Für jede angefangenen 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - 1/5 der Grünfläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach 3.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Herstellungsfrist**
 Die zu begründenden Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.
 - Befestigung der Grundstücksfreiflächen**
 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Beschaffenheit der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
 - Stellplätze für Abfallbehälter**
 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Züene o. a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei 1,80 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.
- Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 (1) der Ortsatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 113 (1) Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach § 4 und 7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 5 nachkommt.
 - Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 (3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

- Außenwerbung**
 Großwerbetafeln dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Höhe = 2,70, Breite = 3,70. Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet werden.
 Ausnahmen sind nur für Eigenwerbung von Firmen auf dem mit dem Gewerbe verbundenen Betriebsgrundstück zulässig.
 - Hinweis**
 - Meldung von Bodendenkmälern**
 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.
 - Wasserschutzgebiet**
 Der gesamte Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel. Die hier für dieses der Wassergewinnungsgebiete "Herausgegeben von der Forschungsanstalt für Wasserbau der Universität der Saarbrücken" (Schutzordnung) ist zu beachten.
 - Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)**
 nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968. Der Planungsbereich liegt teilweise im Anflugsektor, im Bereich Radius 1,5 km - 4,0 km und im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Für diese Bereiche sind Beschränkungen in der Bauhöhe über NN festgelegt, die im Bebauungsplan aufgeführt sind. Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG), 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Mehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luft-VG sinngemäß für Bäume, Freiliegungen u. a.
 - Flachdachbegrenzung**
 Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen.
 - Geländeschnitte (Längen- und Querschnitte)**
 Die in der Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschnitte stellen eine Orientierungshilfe über die örtlichen Gelände-Verhältnisse und für den Vollzug der Bauvorbereitung dar. Sie sind einseitig für die Bauausführung und haben keinen Festsetzungskarakter.
- Aufhebung bestehender Festsetzungen**
 Die Festsetzungen die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN
BEBAUUNGSPLAN
„Kurt-Hebach-Straße“
in Mz.-Kastel

Dieser Plan ist eine Begründung beauftragt. Dieser Plan enthält die Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. S. 2256/3617) zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff) der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Hess. Bauordnung vom 31. Aug. 1976 (HBO).

ZEICHENERKLÄRUNG
 NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1971
 (BGBl. Teil I S. 833)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 11 BauNVO)
 SO Sondergebiet
 z.B. Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 18 BauNVO)
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,6
 GFZ 1,6 Geschosflächenzahl z.B. GFZ 1,6
 17,5 Hohe baulicher Anlagen über vorh. Gelände
 Höchstgrenze z.B. 17,5m
- BAUWEISE BAULICHEN BAUGRUNDSTÜCKES**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG u. § 23 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen lfd. Nr. A.3.)
 Baugruppe
- VERKEHRSLINIE**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Offener Parkstreifen
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Einfahrt
 z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)
 unterirdisch
 z.B. Kanal
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BBauG)
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern
 Erhaltung von Bäumen
 Erhaltung von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Gränge des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 St Stellplätze
 vorhandene Gebäude
 Straßenbegleitgrün
 Höhenlinie
 Bordkanäle
 8,76 Höhenlinie der anbaufähigen Verkehrsflächen über NN z.B.
 97,89 Geländehöhe
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze

AUSGEBEITET:
 Wiesbaden den 8. Mai 1980, 15. August 1980 und 27. Juli 1984
 Stadtplanungsamt Tiefbauamt Bauaufsichtungsamt Vermessungsamt
 Li. Baudirektor Lt. Baudirektor Li. Baudirektor
 H. Androsch H. Androsch
 DEZERNAT VIII
 Wiesbaden den 23. Juni 1981
 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
 H. Androsch
 Li. Baudirektor

BÜRGERBETEILIGUNG:
 Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 25. April 1979 zum Bebauungsplanentwurf „Wiesbadener Straße - Peterweg“ 1. Änderung in Mz.-Kastel.
 Wiesbaden den 15. Dezember 1987
 Der Magistrat
 H. Androsch
 Li. Baudirektor

AUFGESTELLT:
 Der Bebauungsplan „Wiesbadener Straße - Peterweg“ 1. Änderung in Mz.-Kastel ist durch Grundsatzzbeschl. der Stadtverordnetenversammlung vom 14. September 1979 Nr. 465 gem. § 2 (1) BBauG aufgestellt und am 21. Oktober 1979 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Wiesbadener Straße - Peterweg“ 1. Änderung in Mz.-Kastel wurde am 14. März 1981 Nr. 164 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
 geändert: Wiesbaden den 15. Dezember 1987
 Der Magistrat
 H. Androsch
 Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wiesbadener Straße - Peterweg“ 1. Änderung in Mz.-Kastel hat mit Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom 31. Juli 1981 bis 31. August 1981 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
 Wiesbaden den 1. September 1981
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i.A.
 H. Androsch
 Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS:
 Aufgrund der in der Zeit vom 31. Juli 1981 bis 31. August 1981 vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Teilbereich „Kurt-Hebach-Straße“ wurde dieser Bebauungsplanentwurf vom Bebauungsplanentwurf „Wiesbadener Straße - Peterweg“ 1. Änderung in Mz.-Kastel abgeteilt.
 Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 12. Juni 1985 Nr. 97 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Kurt-Hebach-Straße in Mz.-Kastel beschlossen.
 Wiesbaden den 16. Juli 1985
 Der Magistrat
 H. Androsch
 Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG:
 Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 22. Oktober 1985.
 Wiesbaden den 25. Oktober 1985
 Der Magistrat - Stadtplanungsamt
 i.A.
 H. Androsch
 Li. Baudirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom 10. November 1985 bis 10. Dezember 1985 einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
 Wiesbaden den 2. Januar 1986
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i.A.
 H. Androsch
 Vermessungsdirektor

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG:
 Gemäß § 2a (7) BBauG wurde aufgrund von Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer in der Zeit vom 10. Februar 1987 bis 24. Februar 1987 durchgeführt.
 Wiesbaden den 11. März 1987
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 i.A.
 H. Androsch
 Vermessungsdirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01. Oktober 1987 Nr. 387 als Satzung beschlossen.
 Wiesbaden den 15. Dezember 1987
 Der Magistrat
 i.A.
 H. Androsch
 Oberbürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Erlaß vom 25. April 1988 - V C 11 - 61 d 04/5 - 10/88 -
 Hessisches Ministerium des Innern
 Auftrag
 H. Androsch
 (Dr. Dem.)
 Vermessungsdirektor

RECHTSVERBINDLICH
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 15. Juni 1988 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude Gustav - Stresemann - Ring 15 bereitgehalten und vor seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Wiesbaden den 24. Juni 1988
 Der Magistrat - Vermessungsamt
 im Auftrag
 H. Androsch
 Vermessungsdirektor