Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Wohnbauflächen, geplant

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,34 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH — Traufhöhe

FH — Firsthöhe

SD/WD — Satteldach / Walmdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LPB z. B. III — Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt: Außer den Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl darf von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen bis maximal 0,65 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Der Bezugpunkt ist die Oberkante des vorhandenen Geländes gemessen an der Nordseite des Gebäudes Parkstraße 44 im Mittel.

2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Staffelgeschossen.

2.2.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern, bzw. bis zur Oberkante der coersten Firstlinie bei geneigten Dächern.

2.2.4 Dachaufbauten, die über die maximale Gebäudehöhe hinausragen sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m², einer Höhe von 2,50 m und in einem Mindestabstand von 2,50 m von den Außenkanten des Gebäudes zulässig.

2.2.5 Die maximale Traufhöhe beträgt 13,00 m. Bei geschlossen Brüstungen von Staffelgeschossen darf die Traufhöhe ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden.

2.2.6 Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei geneigten Dächern 15,00 m.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die maximale Länge der Gebäudehauptfassade zum Kurpark hin beträgt 20,50 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone, Erker und sonstige Vorbauten ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von insgesamt 9,00 m an einer Seite überschritten werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig sind offene Stellplätze jedoch bis zu einer maximalen Fläche von 350 m².

5.3 Die zur Erschließung der TGa notwendigen Rampenbauwerke sind nur innerhalb der als Nebenanlagen „TGa" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlage anzulegen und zu unterhalten.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten.

9. REGELUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ZU BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 B BauGB)

9.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

9.2 Alle nicht durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Erhaltung von diesen Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand wertgleich durch adäquate Baumneupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Parkstraße" und „An der Dietenmühle" ist hinter der Einfriedung ein Vorgartenbereich von 3 - 5 m gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Baumpflanzungen mit Bäumen 2. Ordnung, siehe Pflanzliste 2, sowie das Anlegen von Ziergehölzen vorzunehmen. Die Vorgarterzone kann für Zufahrten und Zugänge in einer Länge von zusammenhängend jeweils max. 6,00 m unterbrochen werden.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich III
- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich IV
- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß (R'w, res) des Außenbauteiles in dB Raumarten

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen.

Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND § 81 HESS. BAUORDNUNG (HBO) UND § 42 HESS. WASSERGESETZ (HWG)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Als Dachform ist ausschließlich ein symmetrisches Walmdach zulässig.

1.2 Die Dachneigung bei Walmdächern beträgt max. 30°.

1.3 Als Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel, Schiefer und Metallcäcker aus vorbewittertem Zink- und Kupferblech zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

2.1 Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Gemauerte Sockel für Metallzäune dürfen max. 0,50 m hoch sein. Gemauerte Pfeiler sind zulässig. Maschendraht- und Flechtwerkzäune sind in eine Heckenanpflanzung zu integrieren. Geschlossene Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.

2.2 Stützmauern dürfen als zusammenhängende Wände eine sichtbare Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

2.3 Stützmauern sind als Natursteinwände, als natursteinverblendete Wände oder als Gabionenwände herzustellen. Zulässig sind ebenfalls vollständige, dauerhafte und immergrüne Begrünungen von Stützwänden.

2.4 Sichtbare Betonstützwände bzw. die Verwendung von Betonpflastersteinen zur Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.

3. NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE WEGE UND SITZPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Wege und Sitzplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

4. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

4.2 Je angefangenen 3. Stellplatz ist zusätzlich zu Pkt. 4.1 ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Flächen von Abgrabungen für die Garten- und Freiflächengestaltung die nicht mit dem Gebäude im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1.50 m unter dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen.

5.2 Die Oberkante von Aufschüttungen darf maximal 3,00 m über natürlichem Gelände liegen.

6. MÜLLTONNENANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

6.1 Mülltonnenanlagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von den öffentlich zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind.

C HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG VON GEFAHREN FÜR KLEINTIERE

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt häufig Gefahren dar. Die Gestaltung der Baulichkeiten soll durch geeignete Maßnahmen in ihren Gefahren für Kleintiere entschärft werden. Dazu gehören: Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauhen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offener Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beicseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden. Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

2. ANLAGENBEZOGENER GEWÄSSERSCHUTZ

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften, Anlagen zum Lagern von Festmist, Eigenverbrauchstankstellen, öhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

3. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

4.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 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 (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt (§ 79 Abs. 1 Nr. 29 HBO).

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

5. SICHERUNG VON BODENDENKMÄLERN NACH § 20 HESSISCHES-DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSCHG)

5.1 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, e-mail: archäologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de. Tel.:0611/316494, Fax: 0611/313917, zu melden.

§ 20 HDSchG
(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

6. MASSNAHMEN ZUM WASSERHAUSHALT

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen wird eine Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen nicht empfohlen. Eine gezielte Versickerung kann nur dann zugelassen werden, wenn nachweisbar durch den Bauherren sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

7. VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 42 Abs. 3 Nr. 1 HWG)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicher- und Versickerungskapazität ist ein Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal möglich.

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Esche	-	Fraxinus excelsior
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rosskastanie	-	Aesculus hippocastanum

Pflanzliste 2 – Bäume II. Ordnung

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana „Chanticleer"

Einzelpflanzungen mit standortgerechten exotischen Arten sind zulässig.

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2007 Nr. 285 nach § 2(1) BauGB aufgestellt und am 25.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt.

Wiesbaden, den 08.01.2009
Der Magistrat
L.S. gez. Joachim Pös
Stadtrat

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.11.2007 beteiligt.

Wiesbaden, den 16.12.2008
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L.S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 16.01.2008 statt.

Wiesbaden, den 16.12.2008
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L.S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN

Der Bebauungsplanentwurf vom 06.03.2008 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.06.2008 Nr. 275 nach § 3(2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Wiesbaden, den 08.01.2009
Der Magistrat
L.S. gez. Joachim Pös
Stadtrat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.06.2008 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 30.06.2008 bis 30.07.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 23.06.2008 beteiligt und am 23.06.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 16.12.2008
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L.S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2008 unter Nr. 608 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 13.01.2009
Der Magistrat
L.S. gez. Dr. Müller
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 20.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 20.01.2009 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 20.01.2009
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
L.S. gez. Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN

WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Dietenmühle im ORTSBEZIRK Nordost

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

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