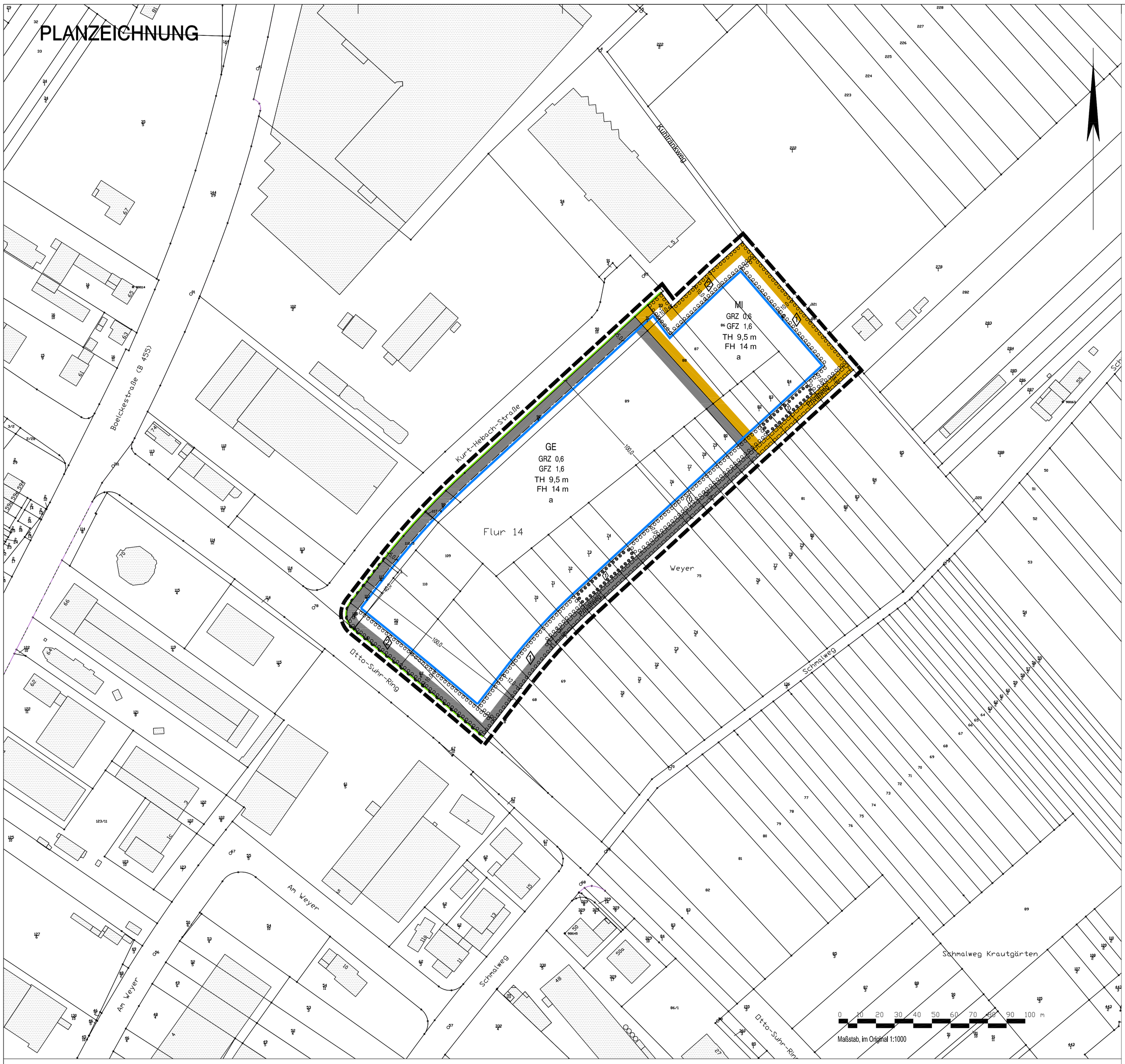
PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

TH — Traufhöhe über angrenzender Verkehrsfläche

FH — Firsthöhe über angrenzender Verkehrsfläche

a — Abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

1 — Qualifizierung der Anpflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (Privatweg)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe und Läden sind grundsätzlich nicht zulässig.
Folgende Ausnahmen sind jeweils auf einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² in Gebäuden zulässig:
- Handel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen,
- Verkauf von handwerklichen, gärtnerischen und landwirtschaftlichen Produkten, sowie von Nahrungs- und Genussmitteln.

Weitere Verkaufsflächen als Freiverkaufsflächen für die vorgenannten Sortimente sind zulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2 Eine Überschreitung der maximalen Verkaufsflächen von 700 m² gem. Nr. 1.1.1 kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken kann. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

1.1.3 Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe und Läden sind grundsätzlich nicht zulässig.
Folgende Ausnahmen sind jeweils auf einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² in Gebäuden zulässig:
- Handel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen,
- Verkauf von handwerklichen, gärtnerischen und landwirtschaftlichen Produkten, sowie von Nahrungs- und Genussmitteln.

Weitere Verkaufsflächen als Freiverkaufsflächen für die vorgenannten Sortimente sind zulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.2 Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, soweit die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht entgegenstehen.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Gebäudelänge in Abschnitten von höchstens 20 Metern im Mittel gemessene Höhe der Kurt-Hebach-Straße.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der First ist die obere Schnittlinie der Dachhaut verschiedener Dachflächen, bzw. die höchste Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenseite einer Außenwand.

Die Traufe ist die untere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Es können erforderlichenfalls auch Gebäude mit über 50 Meter Länge errichtet werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind im Bereich zwischen Kurt-Hebach-Straße und vorderer Baugrenze die erforderlichen Zufahrten und Zugänge sowie in den anderen Teilen (als an der Kurt-Hebach-Straße) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Fahrwege.

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Grundstückszufahrten sind - vorbehaltlich der Betriebszufahrten gem. Ziff. 5.1 - nur von der Kurt-Hebach-Straße aus zulässig.

6.2 Je Grundstück ist von der Kurt-Hebach-Straße her eine Zufahrtsbreite von maximal 9 Metern zulässig. Je weitere angefangene 3000 m² Grundstücksgröße ist eine weitere Zufahrt von 6 Metern Breite ausnahmsweise zulässig.

Die Zufahrten sind so anzulegen, dass ein seitlicher Mindestabstand von 3 Metern zu den bestehenden Bäumen an der Kurt-Hebach-Straße eingehalten wird.

6.3 Von der Einmündung der Kurt-Hebach-Straße ab dem Otto-Suhr-Ring ist auf einer Länge von 40 Metern die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung. Belastetes Niederschlagswasser ist zeitverzögert abzuleiten.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten und zu entwickeln.

8.1.1 Die mit Nr. 1 bezeichneten festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

50 % der Pflanzflächen sind mit einem höheren Offenlandanteil wie folgt zu gestalten:
1 Laubbaum je laufende 8 m Pflanzfläche der Pflanzliste 4.
Im Unterwuchs sinc Altgras- und Staudenbereiche zu entwickeln, die max. 1-mal jährlich zu mähen sind.

50 % der Pflanzflächen sind als dicht stehende Hecken mit eingestreuten Bäumen wie folgt zu bepflanzen:
1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche der Pflanzliste 1.
1 Laubbaum je laufende 20 m Pflanzfläche der Pflanzliste 2.

8.1.2 Innerhalb der mit Nr. 2 bezeichneten festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind je 2 m² ein Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen können (sollen) bei gleicher Anzahl der Pflanzen in Gruppen erfolgen.

8.1.3 Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1.1 und 8.1.2 zugelassen werden, wenn die Anforderungen an die Begrünung an anderer Stelle wertgleich ausgeglichen werden.

8.1.4 Für jedes Grundstück bzw. für eine entsprechende Mehrheit von Grundstücken eines Betriebs, der von hier aus die landwirtschaftlichen Flächen im Umkreis des Plangebiets nutzt, dürfen die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB für maximal zwei Zufahrten auf kürzestem Weg gequert und befestigt werden. Es sind maximal eine Zufahrt von dem in der Planzeichnung bezeichneten „Privatweg" her mit maximal 4 Metern Breite und maximal eine Zufahrt vom Kuhtränkweg mit maximal 3,8 Metern Breite zuzüglich der erforderlichen Ausrundungsradien zulässig.

8.2 Qualitätsanforderungen für Bäume und Sträucher.
Alle anzupflanzenden Gehölze müssen den Qualitätskriterien deutscher Baumschulen entsprechen. Dabei ist für Sträucher die Mindestqualität 2 x verpflanzt ohne Ballen 60-100 cm und für Bäume Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu gewährleisten.

8.3 Begrünung von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.3.1 Je angefangene 3 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen. Die Baumpflanzung muss im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage erfolgen.

8.4 Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Von dieser Vorgabe kann auf Basis einer ökologischen Baubegleitung abgewichen werden, sofern mittels Baubegleitung eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

9.1 Dem Baugebiet werden innerhalb des Geltungsbereichs die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zugeordnet.

9.2 Zur Erbringung des Restausgleichs werden dem Baugebiet die Flurstücke 63/3, 63/4, 66, 67, 68, 69 und 70 in der Gemarkung Kastel, Flur 12 zugeordnet.

Im Rahmen der Erweiterung des Bauland-Umlegungsverfahren U 91 „Östlich der Anna-Birle-Straße" sind die Grundstücke als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße" grundbuchlich gesichert.

Der Umlegungsplan bestimmt die Maßnahmen auf den vorgenannten Flächen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassaden

Für die Fassadenflächen sowie Teile von diesen sind reflektierende Oberflächen - ausgenommen Glas - sowie Anstriche in Leuchtfarben nicht zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur in Richtung Kurt-Hebach-Straße und Otto-Suhr-Ring nicht jedoch in den unbebauten Bereich gerichtet sein. Ausgenommen sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 30 Metern vom Otto-Suhr-Ring aus gemessen mit höchstens senkrechter Ausrichtung der Ansichtsfläche zum Otto-Suhr-Ring.

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

2.1 Gestaltung

Soweit zwingende Gründe nicht entgegenstehen, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zulässige Befestigungen zur Herstellung von Funktionsflächen sind bezüglich der Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist.

Ebenerdige Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen sind in einer der folgenden Konstruktionen herzustellen:

- lebende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen
- in lebenden Hecken geführte Drahtzäune ohne durchgehenden Sockel
- Drahtzäune (Metallgitterzäune)

2.2.2 Die Höhe von Einfriedungen darf 2,20 Meter nicht überschreiten. Im Falle besonderer Sicherungsbedürfnisse sind Ausnahmen möglich.

3 Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

3.1 Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.2 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser neu errichteter Dachflächen durch geeignete Anlagen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Auf das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers von Dachflächen kann verzichtet werden, wenn diese Dachflächen extensiv begrünt werden und die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm beträgt.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

D HINWEISE

1 Denkmalschutz
(§ 16 Abs. 2 und § 20 HDSchG)

1.1 Bodendenkmäler

1.1.1 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in die zuerteilende Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Außerdem fordert das Landesamt für Denkmalpflege Hessen bei Erdeingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans frühzeitig (mindestens 3 Wochen) vor Beginn der Erdarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden oder das Bauaufsichtsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden zu informieren.

Eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet im Herbst des Jahres 2004 hat den Befund eines römischen Militärlagers erbracht. Eine fachgerechte archäologische Untersuchung (Ausgrabung) des römischen Lagers fand im Juni/Juli 2009 und im Oktober 2015 statt. Die Freigabe der Fläche erfolgte durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen im November 2015.

2 Klimaschutz / erneuerbare Energien

2.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden im Rahmen des rechtlich Zulässigen auch Aspekte des Klimaschutzes und der effizienten Energienutzung durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen sein wie z. B.:

- Wärmeschutz durch geeignete Dämmung und Baumaterialien
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und der Dachformen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Installation von solarthermischen bzw. fotovoltaischen Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen

3 Leitungen

3.1 Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind gemäß dem Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Verkehrsanlagen" der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durchzuführen.

4 Anlagenbezogener Gewässerschutz
(§ 41 HWG)

4.1 Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sind, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB)

5.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

6 Hessisches Nachbarrechtsgesetz

6.1 In Bezug auf die Pflanzfestsetzungen sind die §§ 38 - 40 des Hessischen Nachbarrechts zu beachten.

7 Zauneidechsenumsiedlung

7.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz ist vor Baufeldfreimachung eine Zauneidechsenumsiedlung durchzuführen. Die Tiere sind in geeignete Strukturen im Bereich der externen Ausgleichsfläche umzusiedeln. Die Maßnahme wird im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG festgesetzt.

8 Abriss von Gebäuden / Gartenlauben

8.1 Vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob es zu artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen kommen kann. Ist dies der Fall, z. B. bei Maßnahmen in der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel oder während der Aktivitätsphasen von Fledermäusen, ist vor Beginn der baulichen Arbeiten eine umfassende artenschutzrechtliche Begehung durchzuführen, welche die Prüfung auf eine aktuelle Nutzung durch geschützte Tierarten zum Inhalt hat. Auf eine Baubegleitung kann verzichtet werden, wenn die Arbeiten in der unkritischen Phase vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sollten im Zuge der Baubegleitung geschützte Tiere gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen (z. B. zeitlich oder räumlich begrenzter Baustopp, Umsiedlung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

9 Kampfmittel

9.1 Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgte im III. und IV. Quartal 2015. Die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit wurde ausgestellt.

10 Brandschutz

10.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

10.2 Die Löschwassermenge muss mindestens 192 m³/h (Gewerbegebiet GFZ 1,6) über die Dauer von zwei Stunden gewährleistet sein.

11 Bauschutzbereich

11.1 Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Wiesbaden nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 a und b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

11.2 Kraneinsatz

Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür nach § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geografische Daten Grad/Min/Sek) des Kranstandorts, maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN, Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

E PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1
Sträucher
2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Weitere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Pflanzliste 2
Laubbäume
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Populus in Arten	Pappel

Weitere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Pflanzliste 3
Laubbäume
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer pseudoplatanoides	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Weitere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Pflanzliste 4
Laubbäume
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 06.01.2014 erarbeitet.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.03.2003 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.2003 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2003 Nr. 0157 nach § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und am 22.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat
gez.
Sigrid Möricke
Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 25.02.2003 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2003 unter Nr. 0157 beschlossen worden und hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.05.2003 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 20.05.2003 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Den von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs betroffenen Bürgern sowie den von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 15.02.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 22.04.2015 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.07.2015 unter Nr. 0248 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2015 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 10.08.2015 bis 09.09.2015 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB am 06.08.2015 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den 01.06.2016
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218) von der Stadtverordnetenversammlung am 25.05.2016 unter Nr. 0172 als Satzung beschlossen.

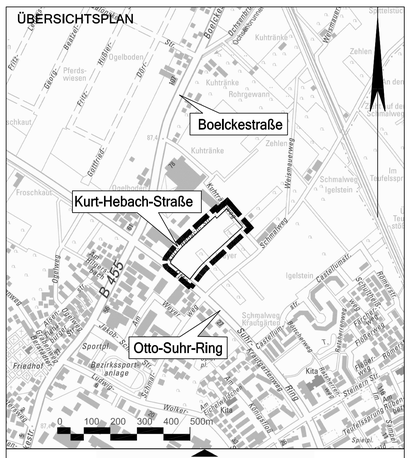
Wiesbaden, den 08.06.2016
Der Magistrat
gez.
Sven Gerich
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den 01.07.2016
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.
Kirsten de Veer
Baudirektorin

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Östlich der Kurt-Hebach-Straße

im Ortsbezirk Mainz-Kastel

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. IS. 1474) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.