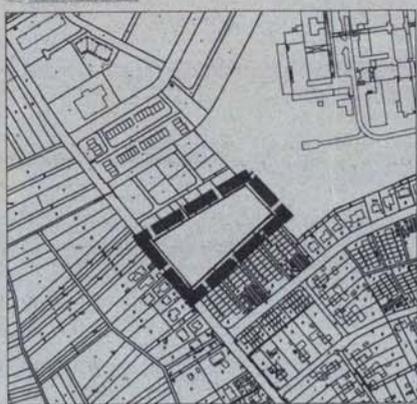


Übersichtsplan



Maßstab 1:5000

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 0,8 Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,8
II Zahl der Vollgeschosse
 Höchstgrenze z.B. II

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen

5. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

6. 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

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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
St Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Auf der Heide - 3. Änderung" in Wiesbaden-Dotzheim

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 (6) Ziffer 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch als Aufnahme nicht zulässig:

Betriebe des Beherbergungsbetriebes
 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Anlagen für Verwaltungen
 Gartenbaubetriebe
 Tankstellen

1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern II.

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

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung offene Bauweise (o) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 2.2 Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Erker, Hauseingänge, Treppenanlagen und Balkone) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

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

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

4.1 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 hergestellt werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.
 4.2 Im Abstand von je 3 ebenerdigen Stellplätzen ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3.1, mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unverriegelten 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 erhaltend festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

4.3 Stellplatzflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind:

wasserdurchlässige Pflastermaterialien, die gemäß Herstellernachweis incl. Tragschicht übliche Bemessungsregeln aufnehmen wie:
 - Porensteine,
 - Splittfugenpflaster,
 - Ökosteine.
 Befestigungsmaterialien mit mindestens 30%igem Vegetationsanteil, wie:
 - Rasengittersteine,
 - Rasenfugenpflaster.

5. 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.

6. Anzupflanzender Gehölzsaum (überwiegend Sträucher) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind dichte Pflanzungen (je m² 1 Strauch / 1 Heister) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis anzulegen. Bestehende lichte Gehölzbestände sind durch Unterpflanzungen nachzuerdichten. Es sind insbesondere Gehölze zu verwenden, die ihr weiches Blattwerk lange in den oder über den Winter halten oder immergrün sind, wie:

- Stieleiche (Quercus robur),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Eibe (Taxus baccata),
- Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens")
- u.ä.

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 7.3 aufgeführten Pflanzliste zu treffen.

7. Pflanzlisten

7.1 Großkronige Bäume:

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

7.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

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

7.3 Sträucher:

- Feldahorn - Acer campestre

- Hainbuche - Carpinus betulus
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Hartnagel - Cornus sanguinea
- Haseleiblindling - Corylus avellana
- Eing. Weißdorn - Crataegus monogyna
- Weißdorn - Crataegus laevigata
- Pflaumenhütchen - Euonymus europaea
- 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

8. Ortssetzung nach § 19 Abs. 1 BauGB über die Begründung einer Genehmigungspflicht zur Teilung von Grundstücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

Die Teilung eines Grundstückes, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf der Heide 3. Änderung" liegt, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.

B. Die auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Hess. Bauordnung (HBO) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Dotzheim 1996/3" gelten auch weiterhin für diesen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Heide".

C. Hinweise

Bodenbelastungen

Für den Planungsbereich "Auf der Heide" liegen mehrere umwelttechnische Gutachten vor. Bodenbelastungen, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB führen, wurden nicht nachgewiesen. Jedoch konnten bereichsweise Schadstoffgehalte in Böden festgestellt werden, die im Sinne anderer Rechtsvorschriften (z.B. Abfallrecht) relevant sind und bei nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten sind. Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggf. Entsorgungs-/Verwertungsmaßnahmen festzulegen. Für Bereiche besonders sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Nutzgärten, ect.) sind besondere Anforderungen bzgl. zulässiger Schadstoffgehalte im oberflächennahen Untergrund zu stellen. Relevante und jeweils aktuelle nutzungsbezogene Orientierungswerte für Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden sind heranzuziehen und zu berücksichtigen.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **9.6. 1998 Nr. 219** gem. § 2(1) BauGB geändert und am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt

gez. Goßmann

Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung -Mainzer Anzeiger- vom **9.9.1998** bis **9.10.1998** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt und am **28.8.1998** von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt

gez. Ehling

Vermessungsoberrat

INGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Den Grundstückseigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke, sowie den von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB am Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt

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 geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung Kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21.12.1994 von der Stadtverordnetenversammlung am **24.6.99**, unter Nr. **187**, als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt

gez. Diehl

Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am **27.11.1998** 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 Der Magistrat - Stadtplanungsamt

gez. Ehling

Vermessungsdirektor

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

BEBAUUNGSPLANENTWURF

AUF DER HEIDE "3. ÄNDERUNG"

vom **16.4.1999**

in

Wiesbaden-Dotzheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigelegt. Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990 und der Hess. Bauordnung (HBO) 1993.

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