



ZEICHENERKLÄRUNG
(nach PlanZV vom 18. Dezember 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (Fläche) (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GRZ 0,8 Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- Baugrenze

**4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN
UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND**
(§ 9 (1) 4, 10, 21, 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Freizeitanlage
- Obstgärten

**7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 (1) 16 BauGB i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

- Wasserflächen
- Renaturierung
- Naturnahe Entwicklung von Bachauen

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. mit § 9 (1) 16 BauGB)

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Streubehelme
- Hecke, Gehölzgruppe, Fettenhölz
- Naturnaher Walstrand

**9. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN SOWIE FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR
DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN**
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

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

10. FLÄCHEN (ODER MASSNAHMEN) ZUM AUSGLEICH
(§ 9 (1a) BauGB)

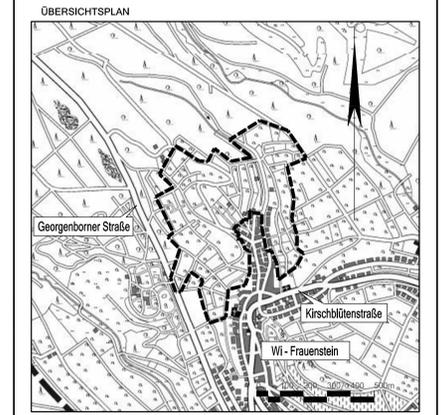
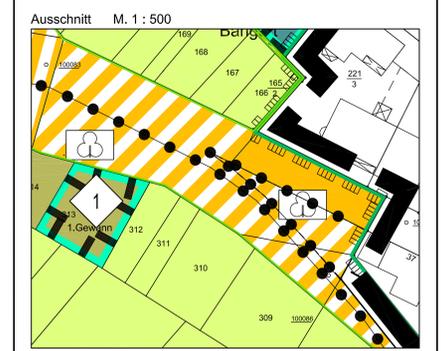
- Ausgleichsfläche
- Zuordnung der Ausgleichsfläche (Nr. siehe Beschreibung im Text)
- Zuordnung der Ausgleichsfläche (Nr. siehe Beschreibung im Text)
- Zuordnung der Ausgleichsfläche (Nr. siehe Beschreibung im Text)

**11. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN,
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM NATURSCHUTZRECHT,**
(§ 9 (6) BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet (Umgrenzung)
- Landschaftsschutzgebiet Zone I
- Landschaftsschutzgebiet Zone II
- Gesetzlich geschütztes Biotop (Umgrenzung)
- Gesetzlich geschütztes Biotop (nach § 30 (2) 2 BNatSchG)

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 4, § 16 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

" HERMANNSBERG - SIMMLER "
im
Ortsbezirk
Frauenstein

Dieser Plan ist textliche Festsetzungen und eine Begründung beifolgt.
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1506), der Besatzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauakten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1506), dem Hess. Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

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



Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen.

2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die Gartenflächen am westlichen Waldrand sowie am nördlichen Waldrand westlich des Katzbaches sind in einer Tiefe von **30 m** von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1 Erschließungsstraßen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen, die der Erschließung von Wohngebäuden dienen, werden entsprechend dem Erfordernis als Asphaltstraßen erhalten oder befestigt.
3.2 Wirtschaftswege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Wirtschaftswege werden entsprechend dem Erfordernis als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten oder befestigt.
3.3 Wirtschaftswege i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -Hohlweg-
Der Charakter des Wirtschaftsweges als Hohlweg ist zu erhalten. Der Weg sowie typische wegebegleitende Strukturen, wie Saum- und Gehölzstrukturen, sind auf der gesamten Länge durchgängig geschützt und sind wiederherzustellen.

4 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeitägen
Die Freizeitägen sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **300 m²** überschreitet. Begründete Ausnahmen sind möglich.
Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtetem Freisitz mit maximal **15 m²** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 m²** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.
Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf **2,50 m** nicht überschreiten.
Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.
4.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen nach Pflanzenliste 5 ist mit einem Anteil von maximal **20%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelepflanzung und mit einem Anteil von maximal **10%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.
In den Gartenparzellen ist pro **200 m²** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm gemäß Pflanzenliste 4 oder ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.
Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
4.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Obstgärten
Die Obstgärten sind als naturnahe Gartenflächen mit einem hohen Anteil an Obstbäumen anzulegen und zu erhalten.
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Eine bauliche Nutzung der Gartenparzelle ist zulässig, wenn die Parzellengröße **400 m²** überschreitet.
Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtetem Freisitz mit maximal **15 m²** umbautem Raum, jedoch maximal **7,50 m²** Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Hüttengröße anzurechnen.
Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante, darf **2,50 m** nicht überschreiten.
Ein Anschluss der Gartenlauben an die Strom- und Wasserversorgung ist nicht zulässig.
4.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen nach Pflanzenliste 5 ist mit einem Anteil von maximal **10%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelepflanzung und mit einem Anteil von maximal **5%** aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.
In den Gartenparzellen ist pro **100 m²** Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm nach Pflanzenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Obstbäume in den Gartenparzellen werden angerechnet. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

5 Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Der Katzbach und der Graben im Nebental sind entsprechend einer wasserwirtschaftlichen Fachplanung zu renaturieren. Künstlicher Verbau der Gewässersohle und der Ufer, Einbau von Sohlschwellen, Verrohrung und Begrädigung, sind unzulässig. Bauliche Anlagen (z.B. Treppen, Stege) und Unrat entlang des Gewässers sind zu beseitigen.
Die Uferbereiche des Katzbaches und des Grabens im Nebental (§ 23 HWG) sind beidseitig in einer Breite von **10 m** von Nutzungen freizuhalten, wenn die örtlichen Begebenheiten dem nicht entgegenstehen. Anschließend an die Hochtaidenfluren und Fließgewässerröhrichte ist eine extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Notwendige Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zulässig. An den Uferböschungen sind wechselseitig und in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zulässig.
Feldgehölze
Die bestehenden Gehölzgruppen sind zu erhalten. Der Saumbereich ist abschnittsweise jährlich zu pflegen. Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Streubstwiesen
Die Streubstwiesen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiesen sind extensiv zu nutzen, d.h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen; die Mähzeitpunkte liegen im Juni und im September. Die Obstbäume sind fachgerecht und in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Abgestorbene Obstbäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste 4 zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
Auf besonden Flächen der Streubstwiesen sind einzelne Schnittgut- und Laubhaufen von ca. **4-6 m²** Grundfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Umsetzen oder Erneuern der Schnittgut- und Laubhaufen darf nur im Winter, jedoch nicht vor Mitte Oktober, vorgenommen werden.

Naturnaher Waldrand
Ein abgestufter Waldrand im Norden des Plangebietes ist zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind von baulichen Anlagen und Unrat zu räumen. Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in der für die Gartenlauben unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle zu erfolgen.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Alle Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von 80 cm in 1 m Höhe sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstämme. Liegt der Kronenansatz unter 1 m Höhe ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz ausschlaggebend. Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm in 1 m Höhe sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Bäume und Sträucher, die durch natürliche Abgang oder durch genehmigte Entfernung verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
Notwendige Pflegeeingriffe sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung nach § 9 Abs.1a BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB
Die in der Planzeichnung mit  gekennzeichneten Flächen werden der Neuanlage von Freizeitägen im Südwesten des Plangebietes wie folgt zugeordnet:
a. Flur 4: Flurstücke 48, 439/55, 56, 57, 58, Teilfläche von Flurstück 60, Flurstücke 153, 154, 163, 203, 204, 263, 286, 293, 294, 295 und 296
b. Flur 9: Flurstücke 222, 223/1, 223/2, 245, 246, 333, 334, 335, 336, 378 und 394/332 sowie Teilflächen der Flurstücke 130, 131, 169, 170 und 171
Die in der Planzeichnung mit  gekennzeichneten Flächen sind bereits aus Mitteln der Ausgleichsabgabe umgesetzt und insofern als Ausgleichsflächen gebunden.
Die in der Planzeichnung mit  gekennzeichneten Flächen sind noch nicht gebunden und stehen für eine Verwendung im Rahmen des Ökokontos zur Verfügung.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 4 HBO

1 Bauliche Anlagen
Die Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise oder Lehmbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig. Das Abstellen von Campingwagen und Containern als Gartenlaubenersatz sowie das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.

2 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind als Hecken oder als Maschendrahtzäune in einer Höhe bis maximal **1,50 m** zulässig. Maschendrahtzäune sind in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Mauern, Bretter- oder Latenzäune, Stacheldraht sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. In den Obstgärten ist die Einfriedigung mit einem Abstand von mindestens **0,10 m** zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten.

3 Grundstücksfreiflächen
Befestigte Wege innerhalb der Gartenparzellen dürfen nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise und eine maximale Wegebreite von **1 m** einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Fläche von maximal **10 m²** zulässig.

4 Grenzbebauung
Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf **1 m** festgesetzt.

5 Stellplätze
Je Gartenparzelle ist die Errichtung eines Stellplatzes in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Wiesbaden“ (vom 12.10.2010).

2 Uferbereiche
Die an den Katzbach und den Graben im Nebental angrenzenden Flächen sind beidseitig ab Böschungsoberkante in einer Breite von 10 m als Uferbereiche geschützt (§ 23 HWG). In den Gewässerschutzstreifen ist das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden nicht zulässig (gemäß § 38 Abs. 4 WHG).

3 Gesetzlich geschützte Biotope
Unter den besonderen Schutz gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind folgende Bereiche gestellt:
- Streubstwiesen
Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung der Biotopstrukturen führen, sind nicht zulässig.

IV Hinweise

1 Gartengrundstücke
In den Freizeitägen sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten **250 - 400 m²**, in den Obstgärten **300 - 600 m²** betragen. Die Gartenparzellen sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Sofem im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Heizöltankanlagen, Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Schlägensärfen, Anlagen zum Lagern von Festmist vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung -VAwS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlage beachtet werden.

3 Sparsamer Umgang mit Wasser
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG örtlich versickert oder im Sinne des § 37 HWG in geeigneten Behältnissen (z.B. Regentonnen) aufgefangen und als Gießwasser im Garten verwendet werden.

4 Gartenbrunnen
Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die gesetzliche Grundlage bildet § 38 HWG.

5 Pflanzenlisten
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise heimische Sorten entsprechend Pflanzenliste 4 zu verwenden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzenliste 5 Empfehlungen gegeben.

6 Verlagerung von Gärten aus besonders sensiblen Bereichen
Die Verlagerung von Gärten aus besonders sensiblen Bereichen, wie z.B. aus der Katzbachau und dem Nebental, soll sozialverträglich umgesetzt werden. Die Auslagerung ungenehmigter Ersatzflächen aus diesen Bereichen soll unter der Prämisse erfolgen, dass die Stadt Wiesbaden Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang anbieten kann.
Für bereits genehmigte Gärten soll unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin Bestandsschutz gelten. Für diese Gärten erfolgt die Wahrnehmung von Tauschgebotsrecht auf freiwilliger Basis.
Im Falle eines Verkaufs durch die Eigentümer soll die Stadt Wiesbaden ihr Vorkaufrecht zu Umnutzungswecken ausüben.

7 Bodendenkmäler
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 Bieberich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§27 HDSchG).

8 Schutzstreifen
Die 20-KV-Leitung im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist derzeit abgeschaltet und soll auch zukünftig nicht mehr aktiviert werden. Die Leitung sowie die Masten werden in Zukunft demontiert.

9 Grabenverlauf
Zur Orientierung ist in der Planzeichnung (Sonstige Planzeichen) der Grabenverlauf im Nebental dargestellt. Die Katastergrundlage enthält keine Bachparzelle. Der genaue Grabenverlauf bleibt der wasserwirtschaftlichen Fachplanung vorbehalten.

10 Artenschutzmaßnahmen
Für das Planungsgebiet liegen Nachweise der Äskulapnatter vor. Zum Schutz dieser Art sollen in den privaten Gärten, insbesondere aber auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, spezielle Artenschutzmaßnahmen getroffen werden. Dazu sind z.B. kleine Laub-/ Komposthaufen anzulegen bzw. ist das Schnittgut nach Baumschnitt- und Rodungsarbeiten aufzusetzen. Die Anlage der Laub-/ Komposthaufen dient der Schaffung von Lebensraumstrukturen, insbesondere von Eiablageplätzen für die seltene und geschützte (nicht giftige) Äskulapnatter, deren Vorkommen in Wiesbaden und um Schlangenbad als landesweit bedeutsam einzustufen ist.

11 Bergaufsicht
Der Planbereich wird von zwei erforschten Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen fanden bergbauliche Arbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können aufgrund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, auf Spuren alten Bergbaus zu achten; gegebenenfalls sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

12 Vertragsnaturschutz
Die LH Wiesbaden - hier das Umweltamt, untere Naturschutzbehörde - unterstützt die Extensivierung der Mäh- und Streubstwiesen. Sie bietet zum einen die Beratung zur Pflege und Bewirtschaftung und zum anderen einen Extensivierungsvertrag für die Grundstücksnutzer auf freiwilliger Basis im Rahmen des städtischen Vertragsnaturschutzprogramms (nach Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln) an. Auch können entsprechende Landesprogramme nach Vermittlung durch das Umweltamt genutzt werden.

13 Ökokonto
Zur Verwendung im Rahmen des Ökokontos sind folgende Flächen und Maßnahmen geeignet:
Flur 4: Flurstücke 7 bis 11, 499/12, 14 bis 21, 22/2, 22/3, 23/3 und 23/4 (Entwicklung als naturnahe Bachau im Katzbachtal)
Flur 4: Teilbereiche der Flurstücke 203 bis 207, Teilbereich von 451/208, Flurstücke 212 bis 219 (Entwicklung einer naturnahe Bachau im Nebental mit Entwicklung des Quellaustrittsbereiches)
Flur 4: Flurstücke 342, 343, 355 und 356 für die Anlage von Streubstwiesen westlich des Hohlweges einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten.
Flur 4: Teilbereich des Wegelurstückes 394/2 und Flurstücke 360 bis 364 für die Wiederherstellung und Pflege des Hohlweges einschließlich der Auslagerung von genehmigten Gärten aus dem nördlichen Bereich
Flur 9: Flurstücke 150, 153 bis 156 für die Entwicklung von Streubstwiesen im Nordwesten einschließlich der Auslagerung von ungenehmigten Gärten

14 Straßen- und Verkehrswesen
Entlang der Landesstraße L3441 (Georgenborner Straße) dürfen in einer Tiefe von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden (betr. Flurstücke 274, 275/1, 276/1 und 277/1). Ausnahmen sind beim Art für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden zu beantragen. Außerdem besteht für diese Flurstücke ein Zufahrts- und Zugangsverbot von der Landesstraße 3441. Zugang und Zufahrt haben ausschließlich über die Wirtschaftswege zu erfolgen

15 Ordnungswidrigkeiten (nach § 213 BauGB)
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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 handelt ordnungswidrig.

V Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans: Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre	Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica	Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Eibe	Sorbus torminalis
Wainuß	Juglans regia	Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium	Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundrose	Rosa canina
Eingriffel, Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Zweiggriffel, Weißdorn	Crataegus laevigata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 3: Bachufergehölze

Schwarzerle	Alnus glutinosa	Bruchweide	Salix fragilis
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea	Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana		

Pflanzenliste 4: Obstbäume

Apfel
Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterzitroneapfel, Bretacher Apfel, Goldparäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Gewürzluken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Blenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Gloster

Birne
Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellers Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevous, Clapps Liebling

Süßkirsche
Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge
Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzenliste 5: Laubziergehölze

Felsenbirne	Amelanchier in Arten	Ranunkelstrauch	Kerria i.A.
Schmetterlingsstrauch	Buddleia alternifolia	Perfumeustrauch	Kolkwitzia amabilis
Sommerflieder	Buddleia davidii	Pfaffenstrauch	Philadelphus i.A.
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Deutzia	Deutzia i.A.
Zierjohannisbeere	Ribes i.A.	Rose	Rosa i.A.
Forsythie	Forsythia i.A.	Spiraeastrauch	Spiraea i.A.
Hortensie	Hydrangea i.A.	Flieder	Syringa i.A.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum	Schneeball	Viburnum i.A.
Hartriegel	Cornus i.A.		

Verfahrensübersicht

AUSGEARBEITET
Dieser Bebauungsplan wurde vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 20.12.2004 erarbeitet.
Wiesbaden, den 27.06.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1992 Nr. 544 nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 05.01.1993 örtlich bekanntgemacht worden.
Wiesbaden, den 05.07.2013
Der Magistrat
gez. S. Mörcke
Stadträtin

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am 01.03.2005 nach örtlicher Bekanntmachung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 25.02.2005 in Form einer Bürgerversammlung statt.
Wiesbaden, den 27.06.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

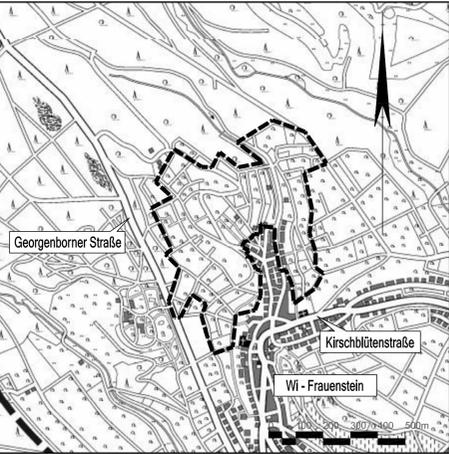
ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN
Der Bebauungsplanentwurf vom Februar 2005 ist durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2005 Nr. 233 nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.
Wiesbaden, den 05.07.2013
Der Magistrat
gez. S. Mörcke
Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 06.07.2005 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 15.07.2005 bis 15.08.2005 einschließlich öffentlich ausgelegt.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.06.2005 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
Wiesbaden, den 27.06.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
Dieser Bebauungsplan wurde nach §10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2006 unter Nr. 0070 als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 05.07.2013
Der Magistrat
gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
Dieser Bebauungsplan wurde nach §10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2013 unter Nr. 0204 erneut als Satzung beschlossen.
Wiesbaden, den 05.07.2013
Der Magistrat
gez. Sven Gerich
Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH
Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am 09.08.2013 örtlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 09.08.2013 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 09.08.2013
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
im Auftrag
gez. Metz
Ltd. Baudirektor



BEBAUUNGSPLAN

" HERMANNSSBERG - SIMMLER "

im
Ortsbezirk
Frauenstein

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigelegt.
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 (I) S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), dem Hess. Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2955), zuletzt geändert durch Artikel 9 Absatz 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.