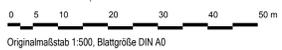


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

*IP Immissionspunkt

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

Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

St Zweckbestimmung: oberirdische Stellplätze
TG Zweckbestimmung: Tiefgarage

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
FD Flachdach

Grenze des Geltungsbereiches

M Standplatz für Müll- und Wertstoffbehälter
152.41 Geländehöhe lt. Vermessung

Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Auf das Sammeln und Verwerten des Niederschlagswassers von Dachflächen kann verzichtet werden, wenn die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm beträgt.

3.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

C. HINWEISE

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Umwelttechnische Untersuchungen (Gutachten des Baugrundbüros Simon, Wiesbaden vom 30.01.2012) belegen nur geringe Schadstoffgehalte der anthropogenen Auffüllung, die abfallrechtlich von Bedeutung sind. Der gewachsene Boden ist schadstofffrei. Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

2. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange (§ 41 HWG)

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

3. Meldungen von Bodendenkmälern

Im Bereich der Kreuzung Karl-Arnold-Straße, Aunelstraße, Rheintalstraße, Stegerwaldstraße liegt eine Fundstelle der Älteren Eisenzeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und/oder Neuzeit. deren Ausdehnung ist nicht bekannt. Insofern müssen die Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft zu Lasten des Planbetreibers überwacht werden. Der Oberboden muss mittels eines Baggers mit zahlosem Schild abgezogen werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Die bei Erdarbeiten zutage kommenden Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden.

4. Meldungen von streng geschützten Tierarten

Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel und Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z.B. Kottfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse) unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

5. Rodungsmaßnahmen

Gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten gehören z.B. alle europäischen Vogelarten.

Bei Rodungsmaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Hierzu ist es erforderlich, eine zeitnah auf die Rodung abgestimmte, einig-hende Besichtigung der Gehölze - bei größeren Bäumen möglichst mit Hubsteiger - durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Sollte sich bei der Überprüfung herausstellen, dass Belange des Artenschutzes berührt sind und eine Verschiebung der Fällung, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung, unumgänglich ist, ist eine Rücksprache mit dem Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - erforderlich. Vorzugsweise sollte die Rodung daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

6. Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Zu beachten sind die geltenden Satzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden

7. Ordnungswidrigkeiten

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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (Rechtsgrundlage § 213 BauGB).

8. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 (8) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb seines Geltungsbereiches der bisher geltende Bebauungsplan „Schelmen-graben“ durch diesen ersetzt.

D. PFLANZLISTE

- Laubbäume I. Ordnung
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:
Acer campestre Hulbers Elegans
Acer rubrum Scanlon
Sorbus thuringiaca Fastigiata
Feldahorn
Rotahorn
Säuleneberesche
- Laubbäume II. Ordnung
Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Echte Felsenbirne
Schmetterlingsflieder
Kornelkirsche
Sibirischer Hartriegel
Roter Hartnagel
Gewöhnliche Hasel
- Standortgerechte Sträucher
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:
Amelanchier ovalis
Buddleia alternifolia
Cornus mas
Cornus alba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Echte Felsenbirne
Schmetterlingsflieder
Kornelkirsche
Sibirischer Hartriegel
Roter Hartnagel
Gewöhnliche Hasel

- Rhamnus cartharticus
- Ribes aureum
- Ribes sanguineum
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix aurita
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Spiraea arguta
- Syringa i. S.

- Kreuzdorn
- Goldjohannisbeere
- Blutjohannisbeere
- Hunds-Rose
- Wein-Rose
- Ohr-Weide
- Sai-Weide
- Purpur-Weide
- Schwarzer Holunder
- Spierstrauch
- Flieder

4. Schling- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)
Aristolochia macrophylla
Celastrus orbiculatus
Clematis in Arten und Sorten
Lonicera in Arten und Sorten
Polygonum aubertii
Rosa in Arten und Sorten

- Pfeifenwinde
- Baumwürger
- Waldrebe
- Geißblatt
- Knöterich
- Kletter-Rosen

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus in Arten und Sorten

- Efeu
- Kletter-Hortensie
- Wilder Wein

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET	Dieser Bebauungsplan wurde (vom Büro Planergruppe HTWW, Aschaffenburg) auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 28.03.2012 erarbeitet.	Wiesbaden, den Der Magistrat-Stadtplanungsamt Im Auftrag	Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand am ____20____ nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____20____ in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag	Ltd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes am ____20____ beteiligt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag	Ltd. Baudirektor
AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN	Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____20____ Nr. ____ nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am ____20____.	Wiesbaden, den Der Magistrat	Stadtrat
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____20____ in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger - vom ____20____ bis ____20____ einschließlich öffentlich ausliegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes am ____20____ beteiligt und am ____20____ von der Auslegung benachrichtigt.	Wiesbaden, den Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag	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 ____20____ unter Nr. ____ als Satzung beschlossen.	Wiesbaden, den Der Magistrat	Oberbürgermeister
RECHTSVERBINDLICH	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 (3) BauGB am ____20____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ____20____ 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 Im Auftrag	Ltd. Baudirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) und (5) BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Bauhöhen werden durch die im Plan angegebenen Höhen im Meter über NN festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO)
 - Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) und (2) BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Baugrenzen
 - Balkone dürfen um maximal 2,50 m vor die Baugrenzen vorspringen.
 - Die maximal zulässige Breite der Balkone beträgt für das Gebäude 1 zweimal 4,70 m und zweimal 3,70 m und für die Gebäude 2 und 3 jeweils dreimal 3,70 m.
 - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Stellplätze und Nebenanlagen sind nur an den gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Ebenerdige Garagen sind unzulässig.
 - Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Quartiermöglichkeiten und Nisthilfen
 - An der geplanten Neubebauung sind jeweils drei Quartiermöglichkeiten und/oder Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorzusehen.
 - Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
 - Der Wärmebedarf und die Stromerzeugung sind durch ein Blockheizkraftwerk sowie einen Biomasseheizkessel sicherzustellen.

Gebäude	Immissionspunkt	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	schalldämmende Lüftungsrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich
1	1.1	Erdgeschoss (EG)	I	-
		1. Obergeschoss (1. OG)	I	ja
		2. Obergeschoss (2. OG)	I	ja
	1.2	EG	II	ja
		1. OG	I	-
		2. OG	I	-
1.3	EG	I	ja	
	1. OG	II	ja	
	2. OG	II	ja	
1.4	EG	III	ja	
	1. OG	III	ja	
	2. OG	III	ja	
2	2.1	EG	I	-
		1. OG	I	-
		2. OG	I	ja
2.2	EG	II	ja	
	1. OG	II	-	
	2. OG	II	-	
2.3	EG	III	-	
	1. OG	III	-	
	2. OG	III	-	
2.4	EG	III	-	
	1. OG	III	-	
	2. OG	III	-	
3	3.1	EG	II	ja
		1. OG	II	ja
		2. OG	II	ja
	3.2	EG	III	ja
		1. OG	I	-
		2. OG	I	-
3.3	EG	III	ja	
	1. OG	III	ja	
	2. OG	III	ja	
3.4	EG	III	ja	
	1. OG	III	ja	
	2. OG	III	ja	

8.1.2 An Außenfassaden von Schlaf- und Kinderzimmern kann auf schalldämmende Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn diese Räume ein zusätzliches Fenster zu einer Fassadenseite haben, für die keine schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich ist oder das jeweilige Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist.