



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen

Hausgärten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

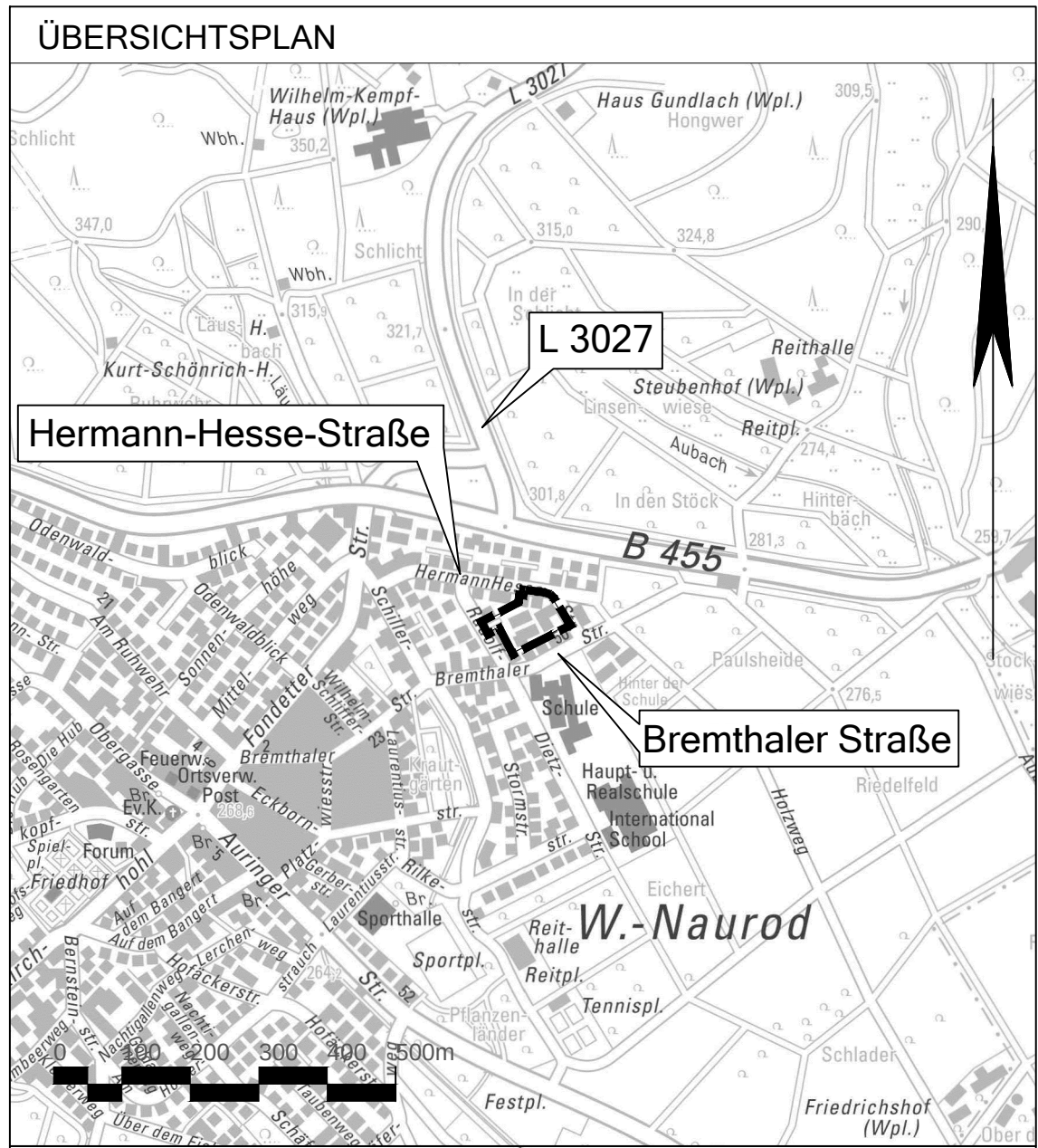
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO))
- 1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet**
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 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 GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren, von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Bauteilen um max. 50 % überschritten werden.
- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 3 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
In der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 4 Führung von Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 4.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.**
- 5 Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Alle 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 Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert. In diesen Fällen ist der zu entfernende Baumbestand weitgehend durch Baumpflanzungen mit Laubbäumen in der Qualität Hochstamm in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO))
- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Als Dachform für den Hauptbaukörper ist nur das Sattel- oder Walmdach zulässig mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad.**
Auf Garagen und Nebenanlagen ist ein Flachdach zulässig, wenn es dauerhaft extensiv begrünt wird.
- 1.2 Drempe**
Drempe ist bis höchstens 0,9 m zulässig. Die Drempehöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Fertigfußboden) und der Dachhaut.
- 1.3 Gaupen**
Gaupenlänge
Unabhängig von der Anzahl der Gaupen darf die Gaupenlänge insgesamt max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
Der Abstand der Gaupen zum Dachfirst des Hauptdaches gemessen in der Vertikalen vom höchsten Punkt der Gaupe, beträgt mindestens 0,5 m.
Gaupen dürfen die Traufe nicht unterbrechen.
Der Abstand der Gaupen vom Giebel, Giebel und Kehlen muss mindestens 1,50 m betragen.
Ausritte vor Dachgaupen sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen und Umwehrungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 2 Grundstücksflächen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 2.1 Die nicht überbauten, bzw. die nicht durch Stellplätze, Zufahrten, Fußwege oder zulässigen Nebenanlagen in Anspruch genommen Freiflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Je angelegte 150 m² zu begrünende Fläche ist ein Laubbau der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- 2.2 Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßeneinfahrt dürfen 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.**
- C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KWVG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKWVG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.
- D HINWEISE**
- 1 Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz**
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 Anlagenverordnung VAWs in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.
- 2 Nutzung von Niederschlagswasser**
Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Oberflächenwasser nicht begrünter Dachflächen kann über ein getrenntes Leitungssystem in zurichende Zisternen geleitet und anschließend als Brauchwasser (z. B. Grünflächenbewässerung) genutzt.
- 3 Hinweis zu Bodendenkmälern**
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmälern sind nach § 20 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Schloß Bebnburg, 65203 Wiesbaden, e-Mail: archaologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel. 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137 oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Bauaufsichtsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden, e-Mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel. 0611/31-6494, Fax: 0611/31-3917, zu melden. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 HDSchG ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.
- 4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Liegenschaften bekannt, bei denen aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Spezialität mit Eigenverbrauchsstelle bzw. Schlossereibetrieb) der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Untergrundes bestand. Die ehemalige Eigenverbrauchsstelle wurde ordnungsgemäß zurück- und anschließend überbaut. Kontaminationen des Erdreichs wurden nicht festgestellt. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlossereibetriebes wurden im Jahr 2010 in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Relevante Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt.
- Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.
- Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KWVG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKWVG, jeweils gültige Fassung) durch den Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.
- 5 Klimaschutz / Erneuerbare Energien**
Bei Sanierungen, Umbauten und Neubauten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung, z. B. durch Nutzung regenerativer Energie, zu berücksichtigen.
- 6 Lärmschutz**
Gegen den Baulastträger der B 455 können zurzeit keine Ansprüche nach § 2 Abs. 1 der Bundesimmissionsschutzverordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) geltend gemacht werden. Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabenträger Vorsorge zu treffen (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)). Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau - einzuhalten. Bei einer wesentlichen Änderung der Straße gilt die Sechsstufige Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Was eine wesentliche Änderung ist, wird in § 1 Abs. 2 beschrieben. Die 16. BImSchV setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsmittel Grenzwerte fest. Im Gegensatz zu den anderen Richtlinien zum Verkehrslärmschutz haben die Betroffenen hier einen Rechtsanspruch gegenüber dem Straßenbausträger auf Einhaltung der Grenzwerte. Der Straßenbausträger hat nur den Ermessensspielraum, auf welche Weise die Grenzwerte eingehalten werden.

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 19.10.2012 erarbeitet. Wiesbaden, den 24.02.2015 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Lfd. Baudirektor
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 12.08.2013 beteiligt. Wiesbaden, den 24.02.2015 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Lfd. Baudirektor
AUFGESTELLT UND ZUR OFFENLAGE BESCHLOSSEN Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2014 Nr. 0194 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen am 10.06.2014. Wiesbaden, den 25.02.2015 Der Magistrat gez. S. Mönke Stadtpräsident
ÖFFENTLICH AUSGELEGT Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ersatzlicher Bekanntmachung am 10.06.2014 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 18.06.2014 bis 18.07.2014 ersatzlich öffentlich ausliegen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 16.06.2014 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Wiesbaden, den 24.02.2015 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Lfd. Baudirektor
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 12.02.2015 unter Nr. 0025 als Satzung beschlossen. Wiesbaden, den 26.02.2015 Der Magistrat gez. Sven Gerich Oberbürgermeister
RECHTSVERBINDLICH Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2015 ersatzlich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 17.03.2015 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht in Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Wiesbaden, den 18.03.2015 Der Magistrat - Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Metz Lfd. Baudirektor



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Rudolf-Dietz-Straße /
Hermann-Hesse-Straße

im Ortsbezirk
Naurod

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 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748), 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 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I. S. 622) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

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