ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN FÜR BAULEITPLÄNE
(§ 9a Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011 und Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 22.07.2011)

Art der baulichen Nutzung

WB — Besondere Wohngebiete

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

WW — Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Parkanlage

Freizeitgärten

Spielplatz

Hausgärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

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

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 10.09.2012 erarbeitet.

Wiesbaden, den
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 28.06.2012 beteiligt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.07.2012 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2012 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013 Nr. 0391 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 19.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 01.02.2013 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2013 unter Nr. 0391 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.09.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 30.09.2013 bis 30.10.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2013 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.11.2014 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.20__ unter Nr. ___ beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.20__ in den Wiesbadener Tageszeitungen vom __.__.20__ bis __.__.20__ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB am __.__.20__ erneut beteiligt und von der erneuten 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 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 __.__.20__ unter Nr. ___ als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

Oberbürgermeister

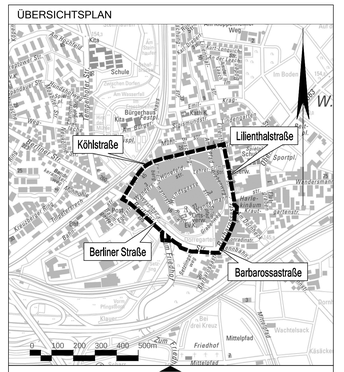
RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 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 und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Entwurf des Bebauungsplans

Erbenheim Mitte

im Ortsbezirk
Erbenheim

Stand 14.11.2014

Blatt 1/2

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

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 11.06.2013 (BGBl I S. 1548), 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) und 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).

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

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 Besondere Wohngebiete (WB)
(§ 4a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.2 Vertikale Gliederung
(§ 1 Abs. 7 Nr.1 BauNVO)

In den Erdgeschossflächen zur Berliner Straße und Wandersmannstraße ist Wohnen 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
(§ 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. §16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

2.1.1 In den besonderen Wohngebieten und Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.2.1 In den besonderen Wohngebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten in den rückwärtigen Gebäuden auf bis zu zwei begrenzt. Ausnahmsweise kann die Anzahl auf bis zu 5 Wohneinheiten erhöht werden, wenn die notwendigen Stellplätze in einer Stellplatzsammelanlage innerhalb des Geltungsbereiches oder in einer zumutbaren Entfernung nachgewiesen werden kann.

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

2.3.1 In den besonderen Wohngebieten soll die Traufhöhe der straßenseitigen Hauptgebäude mindestens 6 m und maximal 7 m betragen, die Firsthöhe soll maximal 14m betragen, bezogen auf die gemittelte Geländeoberfläche der zur öffentlichen Straße ausgerichteten Außenwand.

2.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

2.4.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann ausnahmsweise durch Dachgeschosse, sofern sie nach Hessischer Bauordnung Vollgeschosse sind, überschritten werden, vorausgesetzt die Dachneigung beträgt mehr als 45°.

2.4.2 Die Nebengebäude dürfen höchstens eingeschossig sein.

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

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 In den besonderen Wohngebieten ist für die straßenseitige Bebauung einseitige Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück festgesetzt. Bei Grundstücken, die breiter als 18 m sind oder die bereits Bestandsbebauung mit zweiseitiger Grenzbebauung durch Hauptgebäude aufweisen, ist zweiseitige giebelständige Grenzbebauung ausnahmsweise zulässig. Der Abstand zwischen den beiden Hauptgebäuden muss min. 5 m betragen.

Giebelständige Gebäude, die an Verkehrsfläche angrenzen, dürfen eine maximale Breite von 8 m nicht überschreiten. Nebengebäude dürfen eine Tiefe von 2/3 der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Ein rückwärtiges Gebäude in zweiter Reihe („Scheune") ist ohne Grenzabstand zu beiden seitlichen Nachbargrenzen zu errichten. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

3.2 Geschlossene Bauweise

3.2.1 Im Mischgebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung eine andere Bauweise aufweist.

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen auch in geringfügigem Ausmaß nicht zugelassen werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

5.1.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze

5.2.1 Innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind als notwendige Stellplätze nur offene Stellplätze oder Stellplätze innerhalb von rückwärtigen Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise ist eine Tiefgarage in WB 2 zulässig.

6 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.1 Im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: Öffentliche Parkfläche, verkehrsberuhigter Bereich und Wirtschaftsweg.

8 Versorgungsanlagen und -Leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

8.1.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8.1.2 Entlang der öffentlichen Abwasserkanäle ist ein Schutzstreifen von 6 m Breite von baulichen Anlagen und Stellplätzen sowie Anpflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freizuhalten.

Entlang von 1-kV und 20-kV Kabeln des Netzbetreibers ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,20 m von Bäumen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb von Schutzstreifen, deren Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeveränderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich von Schutzstreifen sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber ab zu stimmen. Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

Nach VDE 105 "Betrieb von elektrischen Anlagen" muss bei "Bauarbeiten und nichtelektrotechnischen Arbeiten stets ein festgelegter Abstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden. Dieser Abstand ist beim Netzbetreiber einzuholen. Dies gilt auch für die Fernmeldetrassen.

Für bestehende Gas- und Wasserleitungen ist eine Schutzstreifenbreite von je 2 m links und rechts der Leitungsmitte freizuhalten.

9 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

9.1.1 Freizeitgärten

Die Freizeitgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

9.1.1.1 Die Errichtung einer Gartenlaube mit max. 15 cbm umbauten Raum jedoch maximal 7,50 qm Grundfläche ist je Gartenparzelle zulässig, wenn die Parzelle größer als 200 qm ist. Überschreitet die Parzellengröße 400 qm, ist je Gartenparzelle die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal 30 cbm umbautem Raum, jedoch maximal 15 qm Grundfläche, zulässig. Kleingewächshäuser und überdachte Freisitze sind auf die maximale Laubengröße 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.

9.1.1.2 Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze nach Pflanzenliste E 1, E 2 und E 5 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Gartenparzellen ist pro 200 qm Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum nach Pflanzenliste E 1 und E 2 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

9.1.2 Hausgärten

9.1.2.1 Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind ausgeschlossen; ausgenommen sind Einfriedungen.

9.1.2.2 Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze nach Pflanzenliste E 1, E 2 und E 5 zu verwenden. Das Anpflanzen von Laubziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20 % aller Gehölzpflanzungen zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10 % aller Gehölzpflanzungen zulässig. Koniferenhecken und Weihnachtsbaumkulturen sind unzulässig.

In den Hausgärten ist pro 200 qm Grundfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste E 1 und E 2 zu pflanzen und zu erhalten. Entsprechende vorhandene Bäume in den Gartenparzellen werden angerechnet.

Vorhandene standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zur nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

9.1.3 Kinderspielplatz

9.1.3.1 Die als private Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzte Fläche ist als Spielplatz anzulegen und zu erhalten. Mit Ausnahme erforderlicher Wegeflächen, Sitzplätze und Spielgeräte ist der Spielplatz zu begrünen. Die Errichtung einer Gerätehütte mit maximal 30 cbm umbautem Raum, jedoch maximal 15 qm Grundfläche ist zulässig. 20 % der Grünfläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste E 3 zusätzlich zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, Gehölzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Zur Befestigung der Wege und Plätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

9.2 Öffentliche Grünflächen

9.2.1 Parkanlagen

9.2.1.1 Die als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzten Flächen sind als Parkanlage anzulegen und zu erhalten. Mit Ausnahme erforderlicher Wegeflächen und Sitzplätze ist die Parkanlage zu begrünen, die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. 20 % der Grünanlagen sind mit Sträuchern der Pflanzliste E 2 zusätzlich zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, Gehölzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Zur Befestigung der Wege und Plätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schallschutz

10.1.1 Für die Wohngebäude entlang der Barbarossastraße werden folgende Lärmpegelbereiche
festgesetzt:

Alle der Barbarossastraße zugewandten Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Alle rückwärtig zur Barbarossastraße liegenden Fassaden erhalten den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Für die Wohngebäude entlang der Wandersmann- und Ringstraße werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Die rückwärtig zur Berliner Straße liegenden Fassaden der Wohngebäude Wandersmannstraße 6 bis 36 sowie der Ringstraße erhalten den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen nachfolgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den oben beschriebenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

Lärmpegelbereich III

- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

Lärmpegelbereich IV

- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß (R´w, res) des Außenbauteiles in dB Raumarten gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind demnach Fenster einzubauen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse (SSK) 3 genügen. Die erforderlichen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

-

11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1.1 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Bäume im Innenhof einer Hofreite sind als Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder als standortgerechter, heimischer Laubbaum nach Pflanzliste E 1 und 2 anzupflanzen und zu erhalten.

11.1.2 In privaten Gärten ist ab 100 qm - 150 qm Flächengröße ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Sträucher sind nach Pflanzliste E 3 anzupflanzen.

11.2 Erhaltung von Bäumen

11.2.1 Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig für abgängige Bäume, die nach Feststellung des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden beseitigt werden dürfen. Ausnahmen sind außerdem zulässig, wenn eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann. In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste E 1 und 3 zu ersetzen.

11.3 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene drei ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) nach Pflanzliste E 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene oder nach sonstigen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

11.4 Begrünung von baulichen Anlagen

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 qm sind mit Rank- oder Kletterpflanzen nach Pflanzliste E 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

11.5 Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dächer

1.1.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.1.1.1 Die Dachform ist dem Charakter der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Dächer anzupassen.

1.1.1.2 Nicht bewegliche Vordächer und Überdachungen von Balkonen und Dachterrassen müssen in ihren Materialien der Fassadenausbildung entsprechen.

1.1.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.1.2.1 Die Dacheindeckung soll aus naturroten Dachpfannen oder Bieberschwänzen bestehen.

1.1.2.2 Für Hauptgebäude, die an die Verkehrsfläche angrenzen, und Gebäude in zweiter Reihe („Scheune") ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45-55° vorgeschrieben.

1.1.2.3 Für Nebengebäude ist ein Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 35° vorgeschrieben.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

1.2.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.2.1.1 Die Gauben und Einschnitte einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens ½ der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf ¼ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen der Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Zweite Gaubenreihen sind nicht erlaubt.

1.2.1.2 Die Seitenwände von Dachgauben und Dacheinschnitten müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mindestens 2 m, ausnahmsweise 1 m waagerecht in Traufhöhe der Gaube gemessen, entfernt sein, wenn die Gaubenachse sich auf die darunterliegende Fensterachse bezieht. Bei Mansardendächern beträgt dieser Abstand mindestens 1 m, ausnahmsweise 0,5 m.

1.2.1.3 Die vorderen Ansichtsflächen von Dachgauben sind als Fenster auszubilden. Austritte vor Dachgauben sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind nur zulässig, wenn die vorgelagerten Brüstungen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.

1.2.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.2.2.1 Dachloggien sind nicht zulässig.

1.2.2.2 Bei Gebäuden in zweiter Reihe („Scheune") und Nebengebäuden sind Gauben unzulässig. Bei Hauptgebäuden, die an die Verkehrsfläche angrenzen, sind Gauben zulässig.

1.3 Drempel

1.3.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.3.1.1 Bei geneigten Dächern ist ein Drempel (Kniestock) bis 0,6 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschoßdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

1.3.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.3.2.1 Bei Hauptgebäuden, die an die Verkehrsfläche angrenzen, ist ein Drempel (Kniestock) unzulässig.

1.4 Fassaden und Brandwände

1.4.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.4.1.1 Fassadengliederungen und -öffnungen sind in Anordnung und Maßverhältnissen dem das Ortsbild bestimmenden Charakter anzupassen.

1.4.1.2 Einheitliche Fassadenstrukturen sind bei geschlossener Bauweise auf die Breite eines Hausgrundstücks, maximal auf 30 m, zu begrenzen. Fassaden mit mehr als 15 m Straßenfrontlänge sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu Haupt- bzw. Traufgesims abzugrenzen. Die Fassadenoberfläche muss sich in Material und Farbe dem Straßenbild einfügen.

1.4.1.3 Nachträgliche Fassaden-, Balkon- und Loggiaverkleidungen sind den am Gebäude verwendeten natürlichen Baustoffen anzupassen.

1.4.1.4 Sockel müssen in Material und Höhe dem Geländeverlauf und der vorhandenen Bebauung angepasst sein. Die Verwendung von Kunststoffen sowie glasierten und Spaltplatten ist unzulässig.

1.4.1.5 Brandwände sollen bei Neu- und Anbauten nicht sichtbar bleiben. Soweit sie nicht durch Bauwerke verdeckt werden, sind sie im Farbton der Fassade anzupassen. Dies gilt nicht für Giebelwandflächen bei gestalterisch beabsichtigten Gebäudeversätzen oder Abstaffelungen bei Hausgruppen oder Reihenhäusern.

1.4.1.6 Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.

1.4.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.4.2.1 Als Oberflächenmaterialien sind nur Putz, Holz oder Holzwerkstoffe zulässig.

1.4.2.2 Bei Hauptgebäuden, die an die Verkehrsfläche angrenzen, ist die Fassade durch Fenster in stehenden Rechteckformaten als Lochfassade zu gliedern. Der Wandanteil überwiegt den Fensterflächenanteil.

1.4.2.3 Bei Hauptgebäuden, die an die Verkehrsfläche angrenzen, ist ein Sockel von mindestens 0,5 m bis maximal 1,0 m auszubilden. Dieser soll verputzt werden oder aus bruchrauhem Naturstein bestehen.

1.4.2.3 Bei Gebäuden in zweiter Reihe („Scheune") überwiegt der Wandanteil den Fensterflächenanteil.

1.5 Garagen

1.5.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.5.1.1 Bauformen, Tore und Wandoberflächen von Garagen müssen innerhalb von Garagenzeilen (mehr als zwei aneinandergebaute Garagen) aufeinander abgestimmt sein.

1.5.1.2 Bei Garagenzeilen ist einem Geländegefälle durch höhenmäßige Staffelung der Garagen innerhalb der Zeile Rechnung zu tragen.

1.5.1.3 Garagen in den Abstandsflächen dürfen nicht länger als 7 m sein.

1.5.1.4 Flachdächer sind nur als Dachterrassen oder in extensiv begrünter Ausführung zulässig.

1.5.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.5.2.1 Überdachte Stellplätze sind nur integriert in seitlichen Nebengebäuden zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

1.5.3 Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holz- 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 unzulässig.

1.6 Einfriedungen

1.6.1 Im Bereich Bebauungsplan:

1.6.1.1 Straßenseitige Einfriedungen sollen als geschlossene Wände (Naturstein oder verputzt oder Holz in vertikaler Brettschalung) hergestellt werden.

1.6.1.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.6.1.3 Straßenseitige Einfriedungen von Hauszeilen sollen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.

1.6.2 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage:

1.6.2.1 Die Hofanlage ist mit hohen Toren von mindestens 3 m Höhe zur Straße hin abzuschließen. Bestehende Hoftore und Torhäuser („Hessentor") sind zu erhalten. Müssen diese ersetzt werden, sind sie ortstypisch aus Holz wiederherzustellen. Die Deckung des Tores soll der des Daches entsprechen. Vorhandene Schmuckelemente sind zu übernehmen.

1.6.3 Im Bereich privater Grünflächen

Einfriedungen 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. Die Einfriedung ist mit einem unteren Abstand von mindestens 0,10 m zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten. Massive Mauern, Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht, massive Metallzäune oder -tore sowie Zaunsockel sind nicht zulässig. Ein Sichtschutz ist nur in Form von Berankung oder Bepflanzung der Zäune zulässig.

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1.7.1 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

1.7.2 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen auf Grundstücksfreiflächen, an Bäumen, Böschungen, Ufermauern, Brücken, Schornsteinen und Brandgiebeln sind unzulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen und Stützmauern sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten. Warenautomaten und Schaukästen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:

- an Einfriedungen 0,8 qm
- an Stützmauern und Gebäuden 1,0 qm.

1.7.3 Werbeanlagen dürfen tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

1.7.4 Werbeanlagen auf oder über Dach sind unzulässig.

1.7.5 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,3 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vortreten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen. Der Abstand der Werbeanlage zum oberen Gebäudeabschluss und zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1 m betragen. Bei weiter als 0,3 m vortretenden Werbeanlagen beträgt der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 1,5 m, zu anderen Werbeanlagen 3 m.

1.7.6 Lichtwerbeanlagen sollen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

1.7.7 Abweichend von § 89 Nr. 32 a und c der Hessischen Bauordnung bedürfen alle Werbeanlagen einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

1.8 Technische Anlagen

1.8 Die notwendigen technischen Anlagen sind im gesamten Gebiet in die Gebäudehülle zu integrieren.

1.9 Horizontale Gliederung

1.9.1 Für bauliche Anlagen, die sich innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden, werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese werden durch die Überschrift „Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage" kenntlich gemacht. Vorschriften, die allgemein für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten, werden durch die Überschrift „Im Bereich Bebauungsplan" kenntlich gemacht.

1.9.2 Die Regelungen im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage gliedern sich in Festsetzungen für die Hauptgebäude angrenzend an den Straßenraum, Vorgaben für Gebäude in zweiter Reihe als rückseitiger Abschluss der Hofsituation („Scheune") und sonstige seitliche Nebengebäude der Hofreite.

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

2.1 Begrünung von Vorgärten

2.1.1 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.

2.1.2 Die Begrünung soll ziergärtnerisch erfolgen und in angemessenem Umfang Bäume und Sträucher enthalten.

2.2 Bauliche Anlagen in Vorgärten

2.2.1 Bauliche Anlagen in Vorgärten sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten sowie Holz-Pergolen, die der Gartengestaltung dienen.

2.2.2 Ausnahmen können zugelassen werden für

- notwendige Stellplätze, wenn die Herstellung auf anderen Flächen des Grundstücks oder in zumutbarer Entfernung vom Grundstück nicht möglich ist und ausreichender öffentlicher Parkraum nicht zur Verfügung steht. Die Stellplätze müssen sich durch Eingrünung und Abschirmung mit Bäumen und Sträuchern in das Straßenbild einfügen;

- bauliche Anlagen, wenn sie mit Flachdach versehen sind, in ihrer gesamten Dachfläche unter Berücksichtigung des Gebietscharakters gärtnerisch angelegt werden und ihre Oberkante einschließlich der Bodenaufschüttung für die Begrünung nicht über die natürliche oder genehmigte Geländehöhe hinausragt.

2.2.3 Vor Schaufenstern und Zugängen von Läden kann die Nutzung der Vorgartenfläche für Ausstellungs- und Verkaufszwecke zugelassen werden; dies gilt auch für Gaststätten, soweit unzumutbare Störungen der Anwohner nicht zu befürchten sind. Das Aufstellen beweglicher Einrichtungsgegenstände während der Öffnungszeiten ist zulässig. B 2.2.2 Satz 2 gilt entsprechend.

2.2.4 Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und notwendigen Stellplätzen sowie in den Fällen nach B 2.2.3 darf nur im notwendigen Umfange und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

2.3 Abfallbehälter

2.3.1 Abfallbehälter in Vorgärten sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sollen so aufgestellt werden, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen; die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

2.4 Abgrabungen

2.4.1 In den besonderen Wohngebieten sind Abgrabungen an den Begrenzungswänden der Gebäude unzulässig.

2.5 Befestigung der Hofflächen/Stellplätze

2.5.1 Im Bereich Denkmalschutz Gesamtanlage

2.5.1.1 Historische Pflasterflächen sind zu erhalten. Werden Hofflächen neu befestigt, so sind diese mit wasserdurchlässigen kleinteiligen Natur- oder Kunststeinpflaster oder wassergebundener Decke zu belegen.

2.6 Herstellungsfrist

2.6.1 Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2.7 Gartengrundstücke

2.7.1 Auf den Gartengrundstücken dürfen befestigte Wege nur der Erschließung der Gartenlaube dienen. Dabei sind eine wasserdurchlässige Befestigung und eine maximale Wegebreite von 1 m einzuhalten. Sitzplätze sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung mit einer Fläche von maximal 10 qm zulässig.

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der Vegetationsfläche ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten E 1, E 2 und E 3 zu verwenden, Nadelgehölze sind nur als Einzelbaumpflanzung zulässig.

3 Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

3.1 Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

3.2 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmäler nach Landesrecht

1.1 Im Bebauungsplan sind Einzeldenkmale und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich nach § 16 HDSchG der Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind nach § 11 HDSchG zum Erhalt Ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

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

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 1999 insgesamt 15 Grundstücke umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei 4 Grundstücken erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung. Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser- , Altlasten- bzw. Abfallrechts zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechtes oder des Wasserrechtes aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

D HINWEISE

1 Artenschutz
(§ 39 und § 44 BNatSchG)

1.1 Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Besonders geschützte Arten sind z. B. alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten, die Hornisse sowie Smaragd- und Mauereidechse. Es ist u. a. verboten:

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist u. a. verboten Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder so zu behandeln, dass die Pflanzen- und Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

2 Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange
(§ 63 HBO i. V. m. §§ 29, 37 Abs. 4 und 41 HWG und § 55 WHG und § 13 Abs. 1 TrinkwV)

2.1 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.

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert oder in geeigneten Behältnissen (z. B. Regentonnen) aufgefangen und als Gießwasser im Garten verwendet werden.

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollten die Gartenbrunnen zur Trinkwasserversorgung genutzt werden, müssen sie dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

Auf den Grundstücken der Freizeitgärten sind Trockentoiletten unzulässig. Chemietoiletten sind bei fachgerechter Entsorgung zulässig.

3 Stellplatzsatzung
(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)

3.1 Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

4 Baumschutzsatzung
(§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)

4.1 Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt" der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

5 Meldungen von Bodendenkmälern
(§ 20 DSchG)

5.1 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, E-mail: archäologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de, Tel.: 0611/6906-0, Fax: 0611/6906-137, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Stadtplanungsamt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring15, 65189 Wiesbaden, E-mail: denkmalschutz@wiesbaden.de, Tel.:0611/31-6494, Fax: 0611/31-3917, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

6 Schutz gegen Fluglärm
(§ 7 FlugLärmG i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB)

6.1 Wegen der relativ geringen Entfernung des Geltungsbereiches zum Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim und der möglichen Lärmbelästigung der Bewohner durch den Flugbetrieb, wird darauf hingewiesen, dass Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern vorzusehen sind.

7 Bauschutzbereich
(§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und Abs. 2 LuftVG)

7.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umkreises von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Die maximale Bauhöhe beträgt hier 153,3 m über NN. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich.

8 Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

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

9.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren innerhalb seines Geltungsbereiches die bisher geltenden Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

E PFLANZLISTE

1 Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie

2 Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer Campestre	Feld Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

3 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare*	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus*	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

*Giftpflanzen, nicht geeignet für Kinderspielplätze.

4 Rank- und Kletterpflanzen

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen
Wisteria sinensis	Blauregen

4.2 Selbstklimmer

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

5 Obstbäume

5.1 Apfel

Jakob Lebel
Schafsnase
Winterrambour
Großer Rheinischer Bohnapfel
Kleiner Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Winterzitronenapfel
Brettacher Apfel
Goldparmäne
Geheimrat Dr. Oldenburg
Grafensteiner
Gelber Edelapfel
Klarapfel
Roter Berlepsch
Roter Boskoop
Gewürzluiken
Trierer Weinapfel
Goldrenette aus Blenheim
Kanada-Renette
Zuccalmaglio
Gloster
Kloppenheimer Streifling

5.2 Birne

Gute Graue
Pastorenbirne
Grüne Jagdbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Conference
Gellerts Butterbirne
Boschs Flaschenbirne
Frühe von Trevoux
Clapps Liebling

5.3 Süßkirsche

Schneiders Späte Knorpel
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer
Hedelfinger Riesenkirsche

5.4 Zwetschge

Erfinger Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangeheims Frühzwetschge
Mirabelle von Nancy

VERFAHRENSÜBERSICHT

AUSGEARBEITET

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Katasters der amtlichen automatisierten Liegenschaftskarte vom 10.09.2012 erarbeitet.

Wiesbaden, den
Der Magistrat-Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans am 28.06.2012 beteiligt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.07.2012 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2012 in den Wiesbadener Tageszeitungen in Form einer Bürgerversammlung statt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013 Nr. 0391 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und am 19.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

Stadträtin

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 01.02.2013 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2013 unter Nr. 0391 beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.09.2013 in den Wiesbadener Tageszeitungen vom 30.09.2013 bis 30.10.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2013 beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.11.2014 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.20__ unter Nr. ___ beschlossen worden und hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.20__ in den Wiesbadener Tageszeitungen vom __.__.20__ bis __.__20__ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 a Abs. 3 BauGB am __.__.20__ erneut beteiligt und von der erneuten 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 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 __.__.20__ unter Nr. ___ als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den
Der Magistrat

Oberbürgermeister

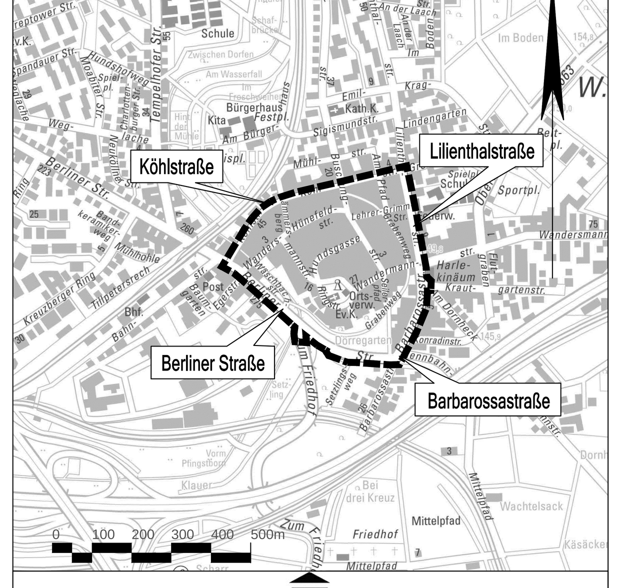
RECHTSVERBINDLICH

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde nach § 10 Abs. 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 und einer zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht im Verwaltungsgebäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wiesbaden, den
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Ltd. Baudirektor

ÜBERSICHTSPLAN



WIESBADEN
Stadtplanungsamt

Entwurf des Bebauungsplans

Erbenheim Mitte

im Ortsbezirk
Erbenheim

Stand 14.11.2014

Blatt 2/2

Diesem Plan sind textliche Festsetzungen und eine Begründung beigefügt.

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 11.06.2013 (BGBl I S. 1548), 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) und 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).

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